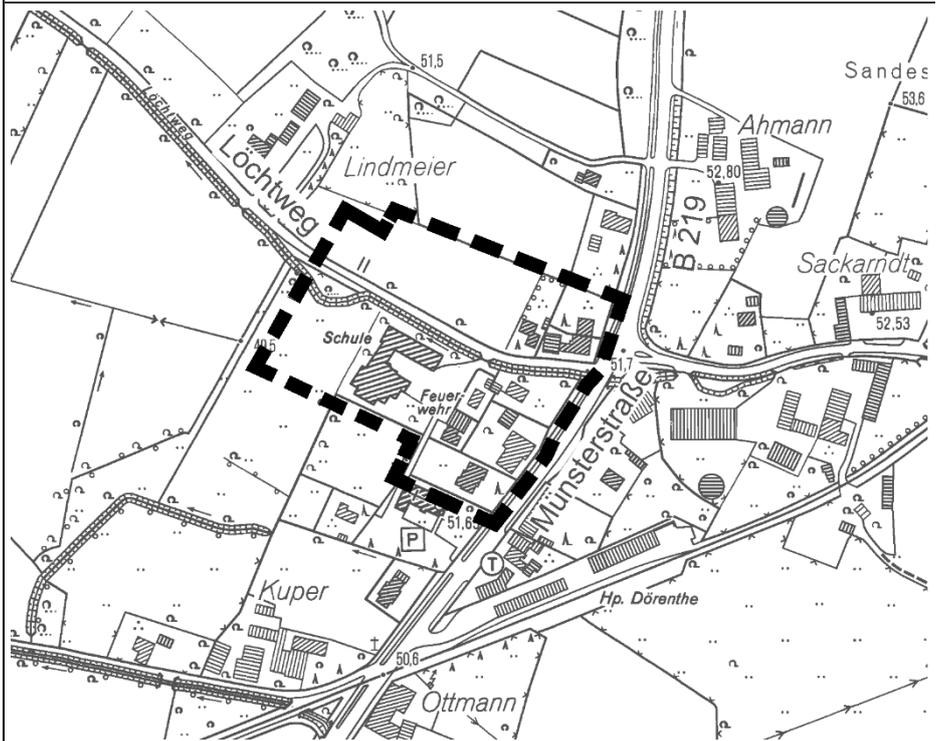


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 167

#### „Löchtweg“

Verfahren nach § 13 b BauGB



Stand:02. März 2020

1. Ausfertigung

## 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 .....	10
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	10
3.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse .....	10
3.5 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften .....	11
3.6 Belange des Umweltschutzes .....	11
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung .....	15
3.6 Belange des Verkehrs .....	15
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte .....	16
4. Inhalt der Aufstellung .....	17
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung .....	18
4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	23
5. Städtebauliche Übersichtsdaten .....	25
6. Verfahrensvermerke .....	25

## Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Löchtweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Arrondierung des bestehenden Ortsteils im Bereich Löchtweg/Münsterstraße (B219) inmitten des Stadtteils Dörenthe geschaffen werden. Hier hat die Stadt Ibbenbüren die Möglichkeit erhalten weitere Flächen zu erwerben und für die Stadtentwicklung nutzbar zu machen. In diesem Rahmen wird unter Berücksichtigung der neuen Ausgangslage neben einer vorgesehenen Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Schulgeländes eine wohnbauliche Weiterentwicklung des bis dato im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB angestrebt.

Nach wie vor besteht eine angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Ibbenbüren, die mit einer hohen Nachfrage nach Bauland, auch außerhalb der Kernstadt, einhergeht. Dieser Punkt wird bereits in der durchgeführten Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 deutlich. Demnach werden bis zum Jahr 2025 jährlich knapp 170 neue Wohneinheiten benötigt, um dem ermittelten Wohnbedarf gerecht zu werden. Dies entspricht in etwa 2.380 Wohneinheiten, die bis Ende 2025 (Stand Analyse: 2012) benötigt werden. Wie in der Wohnungsmarktanalyse beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis 2018 ansteigen und sich von da an auf einem konstanten Niveau bewegen wird. Auf langfristige Sicht ist dann über einen langen Zeitraum hinweg mit sukzessiven Stagnationstendenzen zu rechnen. Die aktuellen Zahlen zur demografischen Entwicklung lassen jedoch erkennen, dass selbst die obere Berechnungsvariante aus der Modellrechnung aus dem Jahr 2012 noch deutlich überschritten wurde. So leben heute ca. 1.000 Menschen mehr in Ibbenbüren als 2012 für das Jahr 2019 prognostiziert wurde. Hinzukommt, dass die Haushaltsgrößen in Ibbenbüren weiter abnehmen und somit auch die Anzahl einzelner Haushalte ansteigen wird, da aufgrund gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen insgesamt mit weniger Personen in einer Wohnung zu rechnen ist. Dies erfordert die Ausweisung von weiterem Wohnraum, um den beschriebenen Anforderungen gerecht zu werden und Flächen für den Wohnungsmarkt bereitstellen zu können.

#### Erforderlichkeit

Zusätzlich kann auf das im Jahr 2015 durchgeführte Baulückenkataster verwiesen werden. Hierzu wurden knapp 650 Eigentümerinnen und Eigentümer echter Baulücken hinsichtlich der zukünftigen Bauabsichten befragt. Lediglich elf der im gesamten Stadtgebiet kontaktierten Personen haben signalisiert, dass eine Vermarktung oder Bebauung ihres Grundstücks in den nächsten ein bis fünf Jahren grundsätzlich vorgesehen sei. Weitere 27 haben keine oder längere Zeitperspektiven für eine bauliche Nutzung in Aussicht gestellt. Insoweit stehen der Stadt Ibbenbüren nur wenige Flächenpotenziale zur weiteren Entwicklung integrierter Lagen zur Verfügung. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass zahlreiche der vorhandenen Baulücken nur unter erschwerten Bedingungen entwickelt werden können. Trotz der Anstrengungen einen erheblichen Teil des Wohnungsbedarfes in den vorhandenen Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung zu aktivieren, ist es nach wie vor erforderlich auch bisher unbebaute und teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen. Umso notwendiger sind die zur Verfügung stehende Flächen - wie hier im Bereich des Löchtwegs - um dem hohen Wohnbedarf entgegenzutreten und neuen Wohnraum zu ermöglichen.

Neben der Untersuchung der Baulücken und der zur Verfügung stehenden städtischen Flächen im Stadtgebiet wurde im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings (Stand: 13.03.2017) geprüft, warum und in welchem Umfang die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächenpotenziale noch nicht entwickelt werden konnten. Dabei wurden vielseitige Gründe festgestellt. So sind erhebliche Flächenanteile zwar schon bauleitplanerisch überplant, aber zahlreiche Grundstückseigentümer stellen ihre Grundstücke weder dem Markt, noch für die Fertigstellung bereits im Ansatz vorhandener Erschließungsanlagen zur Verfügung. Ein anderer Teil eignet sich aus Gründen der Topographie, der Baugrundbeschaffenheit oder wegen erwarteter Nutzungskonflikte nicht für eine Bebauung. Auch wenn nach wie vor versucht wird bereits überplante Flächen einer Bebauung zuzuführen, reichen die Bemühungen oftmals noch nicht aus, um der aktuell hohen Nachfrage gerecht zu werden. Derweil kann die Stadt Ibbenbüren kaum noch eigene Wohnbaugrundstücke am Markt anbieten. Im Gegensatz hierzu liegt die Anzahl der Wohnungssuchenden jedoch stark über dem vorhandenen Potenzial.

Daher soll mithilfe der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Löchtweg“ weiteres Baurecht im Stadtteil Dörenthe geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst neben bestehenden wohnbaulichen und zur Versorgung des Gebiets ansässigen Einrichtungen auch eine Förderschule (Peter-Pan-Schule). Letztere weist einen erheblichen Erweiterungsbedarf auf, um die stetig ansteigende Schülerzahl aufnehmen zu können. Insofern sollen durch die Planaufstellung neben der Schaffung von Bauland nördlich des Löchtwegs auch die planerischen Grundlagen für eine Schulerweiterung vorbereitet werden, um die dringend benötigte Unterrichtsräume realisieren zu können.

**Ziel** Um angemessen auf die beschriebenen Wohnbedarfe zu reagieren, soll am Löchtweg im Stadtteil Dörenthe weiterer Wohnraum angeboten werden. Hierzu wird beabsichtigt die im Plangebiet bereits vorhandene Wohnnutzung in Richtung West zu erweitern und neuen Baugrund zu schaffen. Der Standort grenzt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen wird der aktuellen Nachfrage und dem beschriebenen Bedarf gerecht.

Des Weiteren soll der Peter-Pan-Schule die grundsätzliche Möglichkeit zur baulichen Erweiterung zukommen. Den Schülerinnen und Schülern soll mehr Raum zum Unterricht und persönlicher Entfaltung zur Verfügung gestellt und die Auslastung der vorhandenen Räume reduziert werden. Neben der formellen Bauleitplanung hat sich die Stadt Ibbenbüren zudem eigene Ziele für die Entwicklung der Gesamtstadt gegeben. Hierfür wurden bestimmte Leitkonzepte entwickelt, die unterschiedliche Teilziele verfolgen und die Grundlage für alle essenziellen und fachübergreifenden Entwicklungen im Stadtgebiet bilden.

**StEP** Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung getragen.

- |             |  |
|-------------|--|
| Ziel Nr. 01 | Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden! |
| Ziel Nr. 02 | Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert werden!            |
| Ziel Nr. 05 | Teilhabe und Integration sind Kernaufgaben, die in den Stadtteilen verortet sein müssen!         |

**Verfahren nach § 13 b BauGB** Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen des § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Dabei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Hierfür sind jedoch folgende Randbedingungen einzuhalten bzw. erforderlich:

Die beabsichtigte Grundfläche gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BaunVO) darf einen Hektar (10.000 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten und das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans muss spätestens bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden (Satzungsbeschluss zum 31.12.2021). Hinzukommt, dass der geplante Geltungsbereich unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB oder an einen rechtskräftigen Bebauungsplan anknüpfen muss. Werden diese Bedingungen durch den aufzustellenden Bebauungsplan eingehalten, ist der Einbezug von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren möglich. Das Verfahren ist jedoch aus-geschlossen, wenn absehbar ist, dass durch den Bebauungsplan Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, oder Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen. Auch ist absehbar, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Diese vorliegenden Anwendungsvoraussetzungen werden durch die Planungen nicht bekräftigt, sodass kein Ausschluss des beschleunigten Verfahrens besteht. Insofern trägt das Vorhaben dazu bei, das Ziel Nr. 01 des StEP zu erfüllen. Es handelt sich aus planungsrechtlicher Perspektive trotz der geringfügigen Inanspruchnahme

von Außenbereichsflächen um die Weiterentwicklung eines zentralen Bereichs von Dörenthe. Um dem beschriebenen Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, soll an der Ecke Löchtweg/Münsterstraße neues Baurecht geschaffen werden. Es handelt sich um eine integrierte Lage im Stadtteil, die fortentwickelt werden soll. Insofern wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um die angestrebten Ziele erreichen zu können. Aufgrund der Tatsache, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich auch die Möglichkeit zum Errichten von Doppelhäusern besteht, wird auch das Ziel Nr. 03 des StEP tangiert. In diesem Rahmen kann eine weitere Wohnform entstehen, die als Alternative zum etablierten Einfamilienhaus fungiert.

Des Weiteren können durch die angestrebte Erweiterung der vorhandenen Schule die geforderten Bausteine (Inklusion und Integration) des Ziels Nr. 12 des StEP im Stadtteil Dörenthe weiter etabliert und ausgebaut werden. Die Planung der Schulerweiterungsfläche im Bebauungsplan schafft die Grundlage, um das Ziel zu festigen und darüber hinaus Synergieeffekte für soziale und kulturelle Belange zu schaffen.

## 2. Rahmenbedingungen

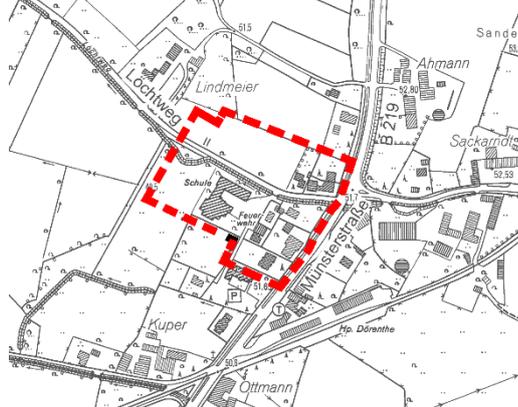
**Aufstellungs-  
beschluss**

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Löchtweg“ am 14. März 2018 nach den Bestimmungen des § 13b BauGB beschlossen.

**Lage und Größe**

Das Plangebiet ist an den zentralen Bereich von Dörenthe angeschlossen und weist eine unmittelbare Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen auf. Der Bebauungsplan fügt sich wie folgt in die Umgebung ein:

**Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich**



Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 „Löchtweg“ umfasst eine Fläche von ca. 27.588 m<sup>2</sup> und liegt im Kernbereich des Stadtteils Dörenthe. Dabei ist der Plan von Osten und Süden durch bestehende bauliche Anlagen umgeben. Neben Wohnhäusern akkumulieren sich dort auch weitere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Des Weiteren sind die Peter-Pan-Schule sowie die St. Modestus Kirche weitere prägende Bestandteile des Standorts. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs schließt der Außenbereich an. Östlich des Plangebietes verläuft die Münsterstraße (B219).

**Abb. 2. Luftbild (ca. 2014) aus dem WebGIS der Stadt Ibbenbüren**



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

Im nebenstehenden Luftbild (Abb. 2) sind die Lage des Planbereiches sowie die angesprochenen Straßenbereiche gelb markiert.

**Landesentwicklungsplan – LEP**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Hinsichtlich der beabsichtigten Bauleitplanung im Stadtteil Dörenthe ist darüber hinaus das Ziel 2-3 des LEP zu berücksichtigen. Dieses Ziel besagt, dass sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen grundsätzlich innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) zu vollziehen hat. Satz 3 dieses Ziels beinhaltet jedoch eine Ausnahme für Ortsteile außerhalb der ASB, welche im Regionalplan als Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt werden. Zu berücksichtigen sind an dieser Stelle jedoch Belange der Landwirtschaft sowie der Landschaftsentwicklung.

Ergänzend wird an dieser Stelle erwähnt, dass Satz 3 des beschriebenen Ziels aufgrund der jüngsten Änderungen des LEP inhaltlich nun im Ziel 2-4 des LEP einfließt. Die Formulierung wurde daher angepasst: „In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich.“ Das Ziel 2-4 des LEP bezieht sich hierbei auf die angedeuteten Ortsteile außerhalb der ASB:

*„In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.“*

Die zu entwickelnden Flächen in Dörenthe sind hierbei als Teil eines Ortsteils anzusehen. An das Plangebiet grenzen bestehende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, welche von den ansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern zur täglichen Versorgung in Anspruch genommen werden. Diese organischen Siedlungsstrukturen im zentralen Bereich von Dörenthe erfüllen die Anforderungen eines qualitativen Ortsteils, welcher im Zuge der Planungen gestärkt und fortentwickelt werden soll. Ferner ist dieser Bereich aufgrund der vorhandenen Schule auch als Schulstandort zu bezeichnen, wodurch die Zentralität weiter hervorgeht. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist die beabsichtigte Bauleitplanung mit dem aufgezeigten Ziel 2-3/2-4 des LEP grundsätzlich vereinbar.

Die weitaus schärfere Flächenkonkretisierung übernimmt auf der darunter liegenden Maßstabebene der Regionalplan. Die Darstellungen werden im Folgenden näher beschrieben:

**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 weitgehend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt (s. Abb. 3).

**Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland**



Neben den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans sind auch die übergreifenden Ziele und Grundsätze zu den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen zu berücksichtigen. Diese sind insbesondere in der textlichen Fassung des Regionalplans hinterlegt. Im Grundsatz 17.2 des Regionalplanes heißt es:

*„Bei der Entwicklung der innerhalb der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche liegenden Ortschaften unter 2.000 Einwohnern sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Vereinbarkeit mit den agrarstrukturellen Belangen in der Umgebung so abgestimmt werden, dass der Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährdet werden.“*

Das Plangebiet grenzt an einen bestehenden Ortsteil mit unterschiedlichen Nutzungsarten sowie eine noch unbebaute landwirtschaftliche Fläche.

Ein Teil dieser Ackerfläche von den aktuellen Eigentümern an die Stadt Ibbenbüren veräußert und soll im Rahmen der Bauleitplanung erstmalig einer Bebauung zugeführt werden.

Die landwirtschaftliche Funktion kann daher zukünftig nicht weiter aufrechterhalten werden, wobei der verbleibende Teil der großflächigen Nutzfläche langfristig weiter bewirtschaftet werden kann. Aufgrund der geringen Anzahl von insgesamt sechs geplanten Grundstücken entstehen lediglich marginale Effekte für landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung.

Der aufgezeigte Grundsatz 17.2 des Regionalplans wird eingehalten, da die geplante Entwicklung im Ortsteil Dörenthe, welcher mit ca. 1.400 Einwohnerinnen und Einwohnern unter der genannten Höchstgrenze liegt, mit dem Bestand und den Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung vereinbar ist. Der Regionalplan nennt in Kapitel 3 (Siedlungsraum) der textlichen Fassung noch einen weiteren Grundsatz, welcher sich ebenfalls auf Ortsteile unter 2.000 Einwohnern bezieht: *„In den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten.“*

#### Bedarfe

An Anlehnung an die demographische Entwicklung der Gesamtstadt ist auch im Stadtteil Dörenthe die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf einem fortwährend hohen Niveau. Dabei hat der Stadtteil über die Jahre eine kontinuierliche Entwicklung erfahren. Dörenthe weist – im Gegensatz zu den Ausführungen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 – eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Von 2013 (1.391 Einwohner) bis 2018 (1.409 Einwohner) konnte eine gesunde und konstante Ortsteilentwicklung verzeichnet werden. Im Rahmen der baulichen Entwicklungen in Dörenthe sind in der vergangenen Zeit zwei größere Baugebiete entwickelt worden. Das Baugebiet „Am Wasserwerk, I. BA“ bestand aus 10 Baugrundstücken, die bis 2014 von der Stadt Ibbenbüren in Gänze verkauft wurden. Auch im Jahr 2018 entwickelten Baugebiet „Am Wasserwerk, II. BA“ stehen 16 städtische Baugrundstücke zur Verfügung. Von diesen 16 Grundstücken sind bis Ende Januar 2019 bereits 8 Grundstücke verkauft worden. 6 Grundstücke sind reserviert und 2 Grundstücke werden derzeit am Markt angeboten (Stand Mai 2019). Somit ist ersichtlich, dass die angebotenen Flächen den Einwohnerinnen und Einwohnern selbst zugutekommen und vermarktet werden können.

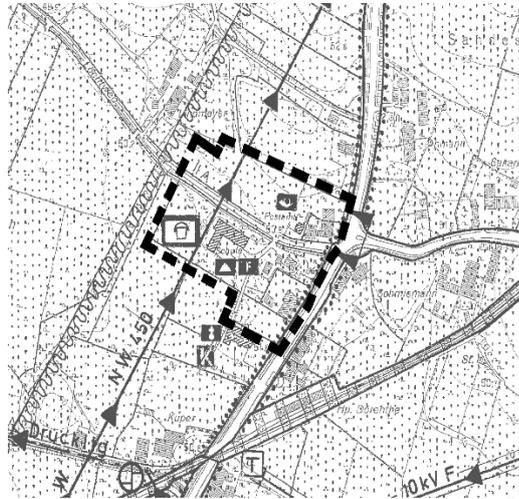
Dabei übersteigt die Anzahl vorliegender Anfragen deutlich das vorhandene Potenzial verfügbarer Grundstücke, wodurch die Wohnnachfrage in dem Stadtteil in besonderem Maß hervortritt. Bis heute sind 73 Interessenten – allein aus Dörenthe – für ein städtisches Grundstück in Ibbenbüren gelistet. Zwar sind darüber hinaus noch bestehende Flächenpotenziale im Siedlungsbestand vorhanden, diese können aktuell jedoch durch vorhandene und absehbare Restriktionen nicht in Anspruch genommen werden. Insofern ist die Entwicklung am Löchtweg zur Befriedigung der Wohnnachfrage essenziell, um weitere Angebote in Dörenthe zu schaffen und Entwicklungen einzuleiten.

Ferner wird eine räumliche Schulerweiterung der im Plangebiet ansässigen Peter-Pan-Schule notwendig. Hierfür ist eine Erweiterung des Schulgeländes in Richtung West vorgesehen. Der Bau eines südlich angrenzenden Solitärgebäudes ist grundsätzlich zu vermeiden. Eine Verbindung der bestehenden und geplanten Schulgebäude über die vorhandene Sporthalle ist aus gebäudetechnischer Sichtweise nicht erstrebenswert. Die Schulgebäude müssen räumlich unmittelbar miteinander verbunden werden, sodass eine direkte Verknüpfung der Unterrichtsräume – ohne trennende Elemente – möglich wird. Aufgrund dieser vorgesehenen Erweiterung wird beabsichtigt das nördlich des Löchtwegs geplante Wohngebiet bis hin zu dieser westlichen Grenze mit zu entwickeln. Mithilfe einer neu anzulegenden Wallhecke im westlichen Nahbereich des Schulgeländes kann dabei ein siedlungsstruktureller Abschluss erzeugt werden, welcher den Standort angemessen von der Landschaft trennt. Hierfür erfolgen im Rahmen der Planumsetzung neue Gehölzanpflanzungen in Form einer Wallhecke. Diese erzeugt als einen geeigneten Übergang zwischen Siedlung und Freiraum und schafft eine räumliche Klarheit zwischen bebauten Zonen auf der einen und Freiräumen auf der anderen Seite.

Unterhalb der Ebene der Regionalplanung werden im Flächennutzungsplan (FNP) die für das ganze Gemeindegebiet sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in Grundzügen dargestellt. Ein Ausschnitt des FNP wird in Abb. 4 aufgezeigt.

FNP

Abb. 4: Auszug aus dem FNP



In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entsprechende Planzeichen für die Schule sowie die Feuerwehr sind ebenfalls Teil der Darstellung. Da es sich bei der Verfahrenswahl um das beschleunigte Verfahren zum Einbezug von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB handelt, können die Gegebenheiten des § 13 a BauGB i.V. mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Die Darstellungen im FNP werden im Wege der Berichtigung angepasst.

 Angrenzende  
Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld finden sich keine Bebauungspläne, die an den neuen Planbereich grenzen. Im südlichen Bereich von Dörenthe befinden sich jedoch mehrere Bebauungspläne, die zur städtebaulichen Ordnung entsprechende Festsetzungen treffen. Es besteht also kein direkter räumlicher Einfluss durch tangierende Bebauungspläne. In erster Linie sind somit die am Standort bereits vorhandenen Gebäude als Maß für die beabsichtigte Neubebauung heranzuziehen.

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

Planung

Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans



Durch den Entwurf des Bebauungsplans (s. Abb. 5) werden folgende bauleitplanerische Grundzüge von der Stadt Ibbenbüren verfolgt: Die Planung sieht vor den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB westlich der Münsterstraße durch weitere Wohnhäuser zu arrondieren und der Peter-Pan-Schule Erweiterungsoptionen zu ermöglichen. Als räumlicher Bezugspunkt für die neue Bauzeile wird die im Plangebiet vorgesehene Erweiterungsfläche der Peter-Pan-Schule gewählt, um einen homogenen Abschluss der Siedlung sowie eine klare Abgrenzung hin zur freien Landschaft zu erzeugen. Mithilfe einer neu anzupflanzenden Wallhecke

westlich des Schulgeländes als gliederndes Element wird ein neuer Ortsrand geschaffen, der neue Gebäudeteile abschirmt und gleichzeitig einen qualitativen Abschluss erzeugt. Durch das angepasste Baufeld steht der Schule zukünftig mehr Raum zur Umsetzung neuer Räumlichkeiten zur Verfügung. Zusätzlich werden die angrenzenden Bestandsgebäude des unmittelbaren Umfelds in den Bebauungsplan integriert. Der gesamte Planbereich wird dabei als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant. Die Konkretisierung dieser Gebietskategorie hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wird im textlichen Teil des Bebauungsplans planungsrechtlich vorgenommen und in Kapitel 4.1 dieser Begründung konkretisiert. Der Löchtweg, welcher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, ist bereits vorhanden und fungiert als Erschließungsstraße für die neu zu errichtenden Wohnhäuser bzw. (weiterhin) für die Schule. Neue Wohnhäuser können innerhalb der

überbaubaren Flächen, die über Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert sind, errichtet werden. Die Baugrenzen werden jedoch mit einem Abstand von 5,0 m zum Löchtweg festgesetzt, um den durch die Bestandsgebäude zurückversetzten Charakter zur Straße aufzugreifen. Die übrigen Gebäude werden mithilfe von Baugrenzen entsprechend umrahmt.

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur am Standort ist eine bis zu zweigeschossige - offene - Bauweise vorgesehen. Dabei soll primär die Möglichkeit zum Bau von Einzel- und Doppelhäusern entlang des Löchtwegs geschaffen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,3 bzw. 0,4 angegeben und begrenzt die Versiegelung der neuen Grundstücke auf ein angemessenes Maß. Die asphaltierte Fläche zur Erschließung der Schule sowie der östlich angrenzenden Bestandsgebäude wird zeichnerisch als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und an den Löchtweg angeschlossen.

Der Gehölzbestand nördlich des Dörenther Mühlenbachs, welcher zum Teil in den Uferbereich hineinragt, wird als zu erhaltend festgesetzt und planungsrechtlich in den Bebauungsplan integriert. In Gänze sichert der Bebauungsplan die vorhandene Nutzung langfristig ab und ermöglicht mithilfe der vorgesehenen Festsetzungen qualitative Entwicklungsoptionen.

**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. 167 „Löchtweg“**

§ 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	x
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	x
§ 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, das dazu beiträgt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Menschen können durch neuen Wohnraum versorgt und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt werden. Von der Münsterstraße (B219) bzw. der Brochterbecker Straße (L591) gehen Lärmemissionen aus, die insbesondere im Nachtzeitraum die notwendige Wohnruhe beeinflussen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Situation grundlegend zu beurteilen. Lagebedingt wurden durch gutachterliche Berechnungen verkehrsbedingte Mittelungspegel von 49 bis 68 dB(A) im Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) und 43 bis 62 dB(A) im Nachtzeitraum ermittelt. Im Osten des Plangebietes werden die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte (gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten. Die aus dem Gutachten abgeleiteten Maßnahmen fließen in den Bebauungsplan in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ein. So wird gewährleistet, dass dem Schallschutz genügend Beachtung zukommt und gesunde Wohnverhältnisse am Standort garantiert werden können. Darüber hinaus ist das Vorhaben im Stadtteil Dörenthe am Rande des Teutoburger Waldes besonders geeignet, um angemessene Wohnverhältnisse durch den landschaftlichen Charakter der Umgebung sowie die aufgelockerte Bebauung zu befriedigen.

### 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 Anstieg der Haushaltszahlen aufgrund der tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen in Verbindung mit einer steigenden Bevölkerungsentwicklung. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Die Stadt Ibbenbüren kann jedoch nur wenige Flächenreserven für weitere Wohnbaugrundstücke in Anspruch nehmen. Auf der anderen Seite ist die Nachfrage nach Eigenheimen weiterhin beständig und auch im Vergleich zu vergangenen Jahren auf einem konstant hohen Niveau.

Demnach ist es notwendig die zur Verfügung stehenden Potenzialflächen für die weitere Stadtentwicklung zu nutzen. Mithilfe der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 167 „Löchtweg“ können ca. sechs neue Grundstücke realisiert und künftigen Kaufinteressenten angeboten werden. Damit wird insbesondere auch der Nachfrage im Stadtteil Dörenthe nachgekommen. Die Grundstücke erscheinen insbesondere für Familien mit Kindern prädestiniert, die auf der Suche nach Wohnraum sind. Hierfür sprechen neben der besonderen Lagegunst auch der ländliche Charakter des Standorts sowie die Nähe zu vorhandenen Naherholungsräumen (z.B. Teutoburger Wald). Diese tragen zur Familienfreundlichkeit bei und vervollständigen das Bild eines gesunden Wohnstandorts inmitten von Dörenthe.

### 3.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

#### § 1 (6) Nr. 3 BauGB

**Schülerweiterung** Mithilfe der Planung wird die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Peter-Pan-Schule in den Bebauungsplan aufgenommen. So kann die Schule langfristig gesichert und Dörenthe in seiner Funktion als Schulstandort gestärkt werden. Außerdem steht den Schülerinnen und Schülern über die Erweiterungsfläche mehr Raum zum Lernen, Entfaltung und Förderung zur Verfügung. Die Überplanung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Entwicklung des Schulgebäudes zu schaffen. Neben Unterrichtsräumen bieten Schulgebäude zusätzliche Raumangebote für soziale und kulturelle Aktivitäten, die den Zusammenhalt der Gesellschaft

weiter stärken. Da sich ein Schwerpunkt der Schule auf die sprachliche Entwicklung von Kindern fokussiert, wird dieser Aspekt durch die Planungen besonders abgedeckt. Insofern werden durch die Aufnahme in den Bebauungsplan die Grundlagen für soziale und kulturelle Bedürfnisse berücksichtigt.

### 3.4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

#### § 1 (6) Nr. 4 BauGB

#### Erhaltung und Entwicklung

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO anknüpfend an einen gewachsenen Ortsteil an der Ecke Löchtweg/Münsterstraße in Dörenthe wird eine wohnbauliche Weiterentwicklung des Standorts ermöglicht. Die bestehenden Wohngebäude sowie die weiteren Nutzungen in dem Bereich werden durch die Planungen gefestigt und tragen langfristig zur Stärkung und Stabilität des Quartiers bei. Hiervon profitiert insbesondere der etablierte Ortsteil inmitten von Dörenthe, welcher durch die Planungen erweitert wird. Neue Gebäude befriedigen dabei aktuelle Wohnanforderungen und runden das vorhandene Ortsbild qualitativ ab. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird ein Stadtbild erzeugt, das sich an den bestehenden Gebäuden orientiert und eine Fortentwicklung des Standorts ermöglicht.

### 3.5 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

#### § 1 (6) Nr. 6 BauGB

#### Kirchliche Belange

Das Pfarrheim der St. Modestus Kirche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schulstandort und wird ebenfalls in den Planbereich integriert. Dieser Umstand sorgt in besonderem Maße dafür, dass religiöse und kulturelle Belange im Plangebiet weiterhin zur Entfaltung kommen und ausgelebt werden können. Die Planung trägt somit dauerhaft dazu bei, dass Gemeindemitglieder und weitere Interessierte an kirchlichen Aktivitäten teilhaben können und sichert dies auch auf langfristige Sicht ab.

### 3.6 Belange des Umweltschutzes

#### § 1 (6) Nr. 7 BauGB

#### Immissionen

Im näheren Umfeld befinden sich keine Betriebe, die hinsichtlich der Lärm- oder Geruchsbelästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Planbereichs erwarten lassen. Der Straßenverkehr auf der östlich angrenzenden Münsterstraße (B219) sowie der Brochterbecker Straße (L591) wirkt jedoch auf das Plangebiet ein. Eine hierfür durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet, die für Plangebiet sowie die überbaubaren Bereiche zu verzeichnen sind. So können bestimmte Anforderungen an Außenbauteile der Gebäude gestellt werden, um insbesondere Aufenthaltsräume vor Lärm zu schützen. Hierfür werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen getroffen und die entsprechenden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung integriert. Mit den textlichen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass die geforderten Lärmpegel eingehalten und Menschen, die sich dauerhaft in Wohnhäusern aufhalten, nicht durch Lärm beeinträchtigt werden. Die notwendige Wohnruhe im Plangebiet kann so sichergestellt werden.

#### Boden/Fläche

Die geplanten neuen Wohnhäuser entlang des Löchtweges entstehen auf einer Ackerfläche, welche über einen langen Zeitraum hinweg intensiv bewirtschaftet wurde. Laut der Fachinformationsauskunft „Karte der schutzwürdigen Böden NRW“ (BK50) des Geologischen Dienstes NRW ist der Neubaubereich des Bebauungsplans mit schutzwürdigen Böden versehen. Dabei handelt es sich insbesondere um „Plaggenesche“ und tiefreichende „humose Braunerden“, die am Standort zu verzeichnen sind. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme (ca. sechs neue Grundstücke) ist der Flächenverlust jedoch als sehr gering zu bezeichnen. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Neubaubereich wird auf 0,3 festgesetzt, wodurch die Obergrenze des § 17 BauNVO unterschritten und mit Boden schonend umgegangen wird. Die Neuversiegelung in Verbindung mit der Größe der in Anspruch genommen Außenbereichsfläche wird daher als vertretbar angesehen. Es kann eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die die vorzufindenden Dichteverhältnisse der angrenzenden Häuser durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan aufgreift und sich somit in die Umgebung einfügt.

**Gewässer**

Der Planbereich wird an der Südseite des Löchtwegs vom Dörenther Mühlenbach geschnitten. Der Bach verläuft oberirdisch entlang der Straße und wird im Bereich der Münsterstraße in ein unterirdisches System geleitet. Ein Teil des Baches wurde vor etlichen Jahren renaturiert und mäandert weiter in südwestlicher Richtung. Die Fläche westlich der Schule, die im Bebauungsplan als Erweiterungszone für die Peter-Pan-Schule vorgesehen ist, grenzt ebenfalls an den Bachverlauf. Insofern muss ein ausreichender Abstand zum Uferbereich von den geplanten Baugrenzen eingehalten werden. Dieser Abstand beläuft sich auf 5,0 m zur eingemessenen Uferkante. Der Bereich des Ufers, welcher an den Löchtweg grenzt und mit Bäumen und Gehölzen versehen ist, wird mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB versehen. Die neuen Wohngebäude, die nördlich des Löchtwegs geplant sind, werden ebenfalls in ausreichendem Abstand zum Wasserlauf errichtet und tangieren diesen nicht. Insofern werden durch die Planungen keine Aspekte ausgelöst, welche sich negativ auf die Gewässerstruktur auswirken.

**Avifauna**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Löchtweg“ 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden, sind weiterreichende Untersuchungen notwendig. Um diese Thematik in die Planungen einzubeziehen und belastbares Datenmaterial zu erzeugen, wurde im Jahr 2018 ein externes Planungsbüro mit der Durchführung einer ASP der Stufe I beauftragt. Nach den durchgeführten Untersuchungen sowie den erstellten Berichten und Kartenmaterialien zeigte sich nach Rückkopplung der vorliegenden Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreis Steinfurt, dass die bisher durchgeführten Untersuchungen, welche auf einem „Worst-Case-Szenario“ fußten, aufgrund der Strukturen am Standort als nicht ausreichend bewertet werden konnten. Es wurde sich mit der Folge darauf geeinigt die gewählte Methodik zu ändern und in einem erweiterten Untersuchungsgebiet die tatsächlich am Standort vorzufindenden Arten zu bestimmen. So lassen sich genauere und zielgerichtete Maßnahmen treffen, welche sich auf die tatsächlich vorhandenen Tierarten im und um den Planbereich beziehen. Im Rahmen der notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchung lassen sich folgende Aspekte aufführen:

Von April 2018 bis Sommer 2019 erfolgten zahlreiche Begehungen im Untersuchungsgebiet, die sich auf den Schwerpunkt „Avifauna“ beziehen. Ergänzt wurde das Untersuchungsspektrum um durchgeführte Begehungen zur Untersuchung der Biotop- und Höhlenbaumstrukturen. Während der Frühbegehungen wurden relevante ökologische Beschaffenheit sowie vorkommende Arten qualitativ erfasst. Planungsrelevante Vogelarten konnten in diesem Zeitraum jedoch nicht nachgewiesen werden. Für den Bereich westlich des aktuellen Schulgeländes der Peter-Pan-Schule ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten jedoch nicht in Gänze auszuschließen. Deshalb wurde auf die Ergebnisse aufbauend eine flächendeckende Revierkartierung erarbeitet. Die Bestandserhebung der Brutvögel erfolgte von Februar bis Ende Juli 2019.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass insgesamt fünf planungsrelevante Arten nachgewiesen werden konnten. Insbesondere waren der Mäusebussard und der Star regelmäßig im Untersuchungsgebiet vertreten. Daher wird dem Untersuchungsgebiet die Funktion als Nahrungspotenzialfläche zu Teil. Eine Abfrage der Landschaftsinformationssammlung NRW ergab zudem, dass die Arten „Steinkauz“, „Pirol“, „Großer Brachvogel“ im Umfeld des Gebietes zu verzeichnen sind. Von diesen Arten konnte der Star in kleineren Kolonien insbesondere in den Heckenstrukturen westlich und südlich der Schule nachgewiesen werden, welche durch die geplanten Baumaßnahmen betroffen sind.

**Fledermausuntersuchung**

Zur spezifischen Untersuchung von Fledermäusen wurde ein weiteres Fachbüro beauftragt. Hier fanden in der Zeit von Anfang 2019 bis zum Ende Sommer 2019 umfangreiche Untersuchungen statt. Das abgeleitete Untersuchungsgebiet geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus und wird von der B219 (Münsterstraße) geschnitten. Im östlichen Teil befinden sich bestehende Gebäudestrukturen, die westlichen Zonen sind primär durch Landwirtschaft sowie Grün- und Weideland geprägt. Zudem sind innerhalb des Untersuchungsgebietes zahlreiche Gehölzstrukturen sowie eine Wallhecke vorhanden. Im Vorfeld der Untersuchung wurden vom ausführenden Fachbüro die Art sowie die notwendige Anzahl von Methoden mit der UNB des Kreis Steinfurt abgestimmt. Dabei sind neben Höhlenbaumkartierungen insbesondere Akustische Methoden (Kartierung mit dem Fledermaus-Detektor, Einsatz von

Horchboxen) zur Bestimmung der unterschiedlichen Fledermausarten zu nennen. Von Ende Mai 2019 bis September 2019 wurden insbesondere Gehölzkartierungen, Detektorbegehungen und Batcorder-Untersuchungen durchgeführt.

Die Höhlenbaumkartierungen haben im Kern ergeben, dass an ausgemachten Bäumen unterschiedliche Arten von Höhlungen festzustellen waren. Hier lassen sich insbesondere Faulhöhlen, Spechthöhlen und Stammfußhöhlen aufzählen. Die unterschiedlichen Höhlen wurden kartiert und können dem erstellten Kartenmaterial des Gutachtens entnommen werden. Während den Begehungs Nächten, in denen ein Detektor zum Einsatz kam, wurde die Zwergfledermaus am häufigsten festgestellt. Auch die Breitflügel-Fledermaus konnte kontinuierlich, jedoch in geringerem Maß nachgewiesen werden. Die mittels Detektor-Begehungen registrierten Fledermauskontakte können dem Gutachten entsprechend entnommen werden. Dort ist auch die Verteilung der Arten und Gattungen durch den eingesetzten Batcorder (Minuten der Aktivität) aufzufinden. Hauptsächlich wurde entlang der Wallhecke hinter der Peter-Pan-Schule die Zwergfledermaus als dominierende Art festgestellt. Jedoch wies die Gattung „Myotis“ ebenfalls hohe Aktivitätsminuten auf. Insgesamt konnten mithilfe der eingesetzten Methoden mindestens zehn Fledermausarten nachgewiesen werden. Die abgeleitete standortspezifische Artenliste ist ebenfalls dem Fachgutachten beigefügt.

Bei einer zukünftigen Entnahme von Gehölzen können Funktionsräume nachgewiesener Fledermäuse betroffen sein. Hier lassen sich Nahrungshabitate und Leitstrukturen als besondere Merkmale herausstellen. Diesbezüglich sind strukturgebundene Arten wie die Zwergfledermaus sowie die Vertreter der Gattungen Myotis und Plecotus direkt betroffen. Die westlich des Schulgeländes vorhandene Wallhecke ist dabei als eine solche Leitstruktur anzusehen. Der beabsichtigte Schulausbau nach Westen führt zum Verlust einer Nord-Süd-Verbindung, an der sich die aufgezeigten Arten orientieren. Für das hiervon direkt betroffene Artenspektrum wird daher ein neuer räumlicher Zusammenhang notwendig, welcher im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets durch ausgleichende Gehölzpflanzungen geschaffen wird. Bei der Entnahme von Höhlenbäumen sollte zudem eine ökologische Fällbegleitung erfolgen, um ggf. übertragende Fledermäuse im Vorfeld zu registrieren. Im westlichen Nahbereich des Schulgeländes werden Gehölzpflanzungen erfolgen, welche die wegfallende Nord-Süd-Tangente der betroffenen Fledermausarten wiederherstellen. So wird es möglich vom Löchtweg in Richtung Süden an die linienhaften Baumstrukturen anzuknüpfen. Da diese Verbindung über die Grenzen des Bebauungsplans hinausgeht und eine harmonische Darstellung des Geltungsbereichs nicht möglich wird, wird eine zusätzliche nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung integriert. So ist der zukünftige Verlauf der Anpflanzungen bis zu den bestehenden Baumstrukturen erkennbar.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung von erarbeiteten Ausgleichs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Avifauna und Fledermäuse durch die geplante wohnbauliche Nutzung sowie die Schulerweiterung ausgeschlossen werden. Als Ausgleich für wegfallendes Grünland ist insbesondere die zusätzliche Anlage artenreichen Grünlands mit Ruderalcharakter (A1/A2) vorgesehen. Um die Flugroute der Fledermäuse, welche durch den Wegfall der Wallhecke westlich des Schulgeländes durchbrochen wird, auszugleichen, erfolgt eine Gehölzanpflanzung in Form einer Wallhecke. Letztere knüpft dabei an die bestehenden linienhaften Grünstrukturen an. Dazu werden weitere Vermeidungsmaßnahmen wie das Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung, der Einsatz fledermausfreundlicher Beleuchtung sowie eine Bauzeitenregelung für die Gehölzentfernung notwendig.

Die entsprechenden Maßnahmen sind in Gänze im erstellten Gutachten enthalten und werden dort erläutert. Aufbauend auf die Ergebnisse werden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um die geforderten Aspekte planungsrechtlich umzusetzen.

#### Waldausgleich

Zur baulichen Erweiterung der Peter-Pan-Schule ist wie beschrieben ein (Teil-) Wegfall der vorhandenen Wallhecke westlich des Schulgeländes vonnöten, um ein weiteres Schulgebäude zu errichten. An dieser Stelle ist ein Durchgang erforderlich, wodurch ein Waldausgleich im Verhältnis von 1:2 erfolgen muss. Bei der Wallhecke handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes. Da der Eingriff im Vorfeld nicht genau bestimmt werden kann, wurde in Absprache mit der Forstbehörde eine Fläche von ca. 210 m<sup>2</sup> (30,0 x 7,0 m) vorabgestimmt. Die notwendigen 420 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche können in diesem Zusammenhang unmittelbar angrenzend an das Plangebiet neu geschaffen und die vorzufindenden Strukturen qualitativ aufgegriffen werden. Hierfür steht das Flurstück 54 (Flur 64; Gemarkung Ibbenbüren) zur Verfügung. Wie im Abschnitt zuvor beschrieben, sind neue Gehölzpflanzungen als Leitstruktur für Fledermäuse

erforderlich. Daher bietet es sich an, den Waldausgleich innerhalb dieser Anpflanzung zu schaffen und eine entsprechende Nord-Süd-Achse auszubilden. Innerhalb dieser Zone stehen ca. 987 m<sup>2</sup> (141 x 7 m) zum Waldausgleich zu Verfügung.

**Klima**

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm sowie dem IKKI der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt. So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten, sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen. Die in Kapitel 4.2 konkretisierten Anpflanzungen sind darüber hinaus geeignet, positive Synergieeffekte für das Klima zu leisten.

**Altlasten/Kampfmittel**

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt und werden zudem nicht vermutet. Zur weiteren Untersuchung des Standortes wurde eine ergänzende Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Bombardierungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Letztere hat ergeben, dass in einem nördlich angrenzenden Bereich der geplanten Bauzeile entlang des Löchtwegs eine Bombenverdachtsfläche ausgemacht wurde. Diese Verdachtsfläche liegt innerhalb der zum Schutz, Pflege- und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche. Für überbaubare Bereiche wird eine Sondierung dieser Zonen nach der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV) empfohlen. Der in Rede stehende Bereich wird zukünftig nicht durch bauliche Anlagen überplant. Demnach geht von der Fläche keine konkrete Gefahr aus. Innerhalb der Planzeichnung wird der Bereich jedoch nachrichtlich festgehalten.

**Umweltbezogene Stellungnahmen + Informationen**
**Umweltbezogene Stellungnahmen**

Art der vorhandenen Information:	Urheber:	Thematischer Bezug:
Gutachterliche Stellungnahme vom 06.12.2019	Plan.S.GmbH - Umweltingenieurbüro	Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I und II
Gutachterliche Stellungnahme vom 17.11.2019	Echolot GbR	Fledermauskundliche Untersuchung
Gutachterliche Stellungnahme vom 18.05.2018	Geologisches Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt – A+V GmbH Geoconsult	Baugrunduntersuchung
Gutachterliche Stellungnahme vom 10.10.2018	Wenker&Gesing – Akustik und Immissionsschutz GmbH	Schalltechnische Untersuchung
Stellungnahmen vom 02.05.2018, 28.01.2019 und 23.01.2020	Landwirtschaftskammer NRW	Landwirtschaftliche / agrarstrukturelle Bedenken
Stellungnahmen vom 17.04.2018, 31.01.2019, 30.01.2020 und 02.03.2020	Kreis Steinfurt, Der Landrat	Hinweise zum Immissions- und Bodenschutz, Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Untersuchungen
Stellungnahmen vom 07.11.2018, 09.01.2019 und 23.01.2020	Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweise zu Versorgungsleitungen
Stellungnahme vom 15.05.2018	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück	Hinweise zu Versorgungsleitungen
Stellungnahme vom 23.04.2018	Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst	Kartierung einer Bombardierungsfläche
Stellungnahmen vom 30.04.2018 und 08.01.2019	Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland	Informationen zu Wallheckenstrukturen
Stellungnahme vom 26.04.2018	LWL – Archäologie für Westfalen	Hinweise zu archäologischen Anforderungen

Protokoll über die öffentliche Versammlung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	In der Versammlung anwesende Bürger	Entwicklung von Wohnbauflächen / Erweiterung der Schule
--	-------------------------------------	---

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

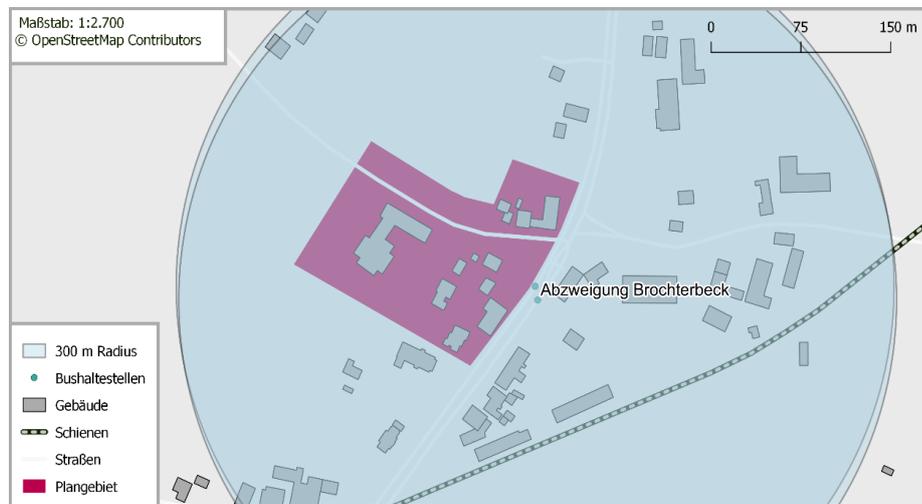
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

<b>Wirtschaft</b>	Durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird der Bau neuer Wohnhäuser ermöglicht. Auch für den westlichen Erweiterungsbereich der Schule kann in Zukunft Nachfrage im Baubereich erzeugt werden. Es ist davon auszugehen, dass von der Planung insbesondere die hiesige mittelständige Unternehmensstruktur profitieren wird. Hierzu gehört auch die Aktivierung der weiteren Wertschöpfungskette im zugehörigen Baubereich, für die insbesondere ergänzende Dienstleistungsaufträge entstehen können.
<b>Entwässerung</b>	Zum Abtransport des anfallenden Schmutzwassers wird für die geplanten Häuser nördlich des Löchtwegs ein Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hergestellt. Darüber hinaus erfolgte durch ein externes Gutachterbüro eine Untersuchung der Bodenverhältnisse, um entsprechende Rückschlüsse zu Versickerungsmöglichkeiten zu erhalten. Demnach ist eine Versickerung auf den nördlich des Löchtweg geplanten Baugrundstücken nicht ohne weitere technische Maßnahmen möglich. Zwar sind die im Labor ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) größer als nach dem DWA-Regelwerk A 138 gefordert, das Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser kann jedoch aufgrund des zu geringen Flurabstandes nicht ausreichend auf den neuen Grundstücken versickern. Grundwasser wurde in Tiefen von 1,1 m und 1,2 m unter Geländeoberkante (GOK) angebohrt. Aufgrund jahreszeitlicher und witterungsbedingter Schwankungen kann mit einem Grundwasseranstieg von ca. 0,5 m gerechnet werden. Daher ist eine Versickerung ausschließlich bei einer Anhebung des Geländes mit Füllsand um ca. 1,0 m möglich. Aus städtebaulicher Perspektive soll jedoch keine Auffüllung der Grundstücke erfolgen. Das Niederschlagswasser wird somit durch eine im Löchtweg neu anzulegende öffentliche Regenwasserkanalisation als Freigefälle abgeleitet.
<b>Versorgungsleitungen</b>	Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Letztere werden im Bauleitplanverfahren sowie im Rahmen der erforderlichen Straßenarbeiten beteiligt, sodass notwendige Schritte frühzeitig eingeleitet und die Erschließung zeitig erfolgen kann.
<b>Löschwasser</b>	Die notwendige Löschwasserversorgung des Plangebiets kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden. Aufgrund des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und der daraus resultierenden Gebäudeklassen, ist von einer geringen bis mittleren Brandgefährdung auszugehen. Demnach können 1600 l/min (96m/h) bereitgestellt werden.
<b>Abfall</b>	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>	Der Planbereich grenzt in unmittelbarer Nähe an die Münsterstraße (B219), die vom Regionalverkehr Münsterland (RVM) bedient und angefahren wird. Durch den ÖPNV wird der Anschluss an die Kernstadt von Ibbenbüren sowie die weiter entfernt liegenden Städte und Gemeinden sichergestellt. Fußläufig ist in geringer Entfernung (s. Abb. 6) die Haltestellen „Abzweigung Brochterbeck“ zu erreichen, die unter anderem von der Linie S50 des RVM angefahren werden. Aufgrund der Nähe zu dieser bestehenden ÖPNV-Haltestelle sowie der beabsichtigten Planung von ca. sechs neuen Grundstücken wird eine Änderung des Liniennetzes als nicht erforderlich angesehen. Das Plangebiet kann weiterhin auf das bestehende Angebot zurückgreifen.
-------------	---

**Abbildung 6: Einzugsradien der Bushaltestellen**

**Kraftfahrzeuge**

Durch die geringe Anzahl an neuen Wohngrundstücken ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass im Planbereich lediglich ein geringfügiger Anstieg des motorisierten Individualverkehrs zu verzeichnen sein wird. Aufgrund der Beschränkung der Wohneinheiten mithilfe der textlichen Festsetzungen wird vermieden, dass mitunter der ruhende Verkehr eine zu prägende Rolle im Plangebiet einnimmt. Für die Anwohnerinnen und Anwohner ist durch die Planung somit nicht zu befürchten, dass sich langfristig eine nicht an den Standort angepasste Situation einstellt.

Die notwendigen Stellplätze der Schule für die geplante Erweiterung sind auf dem bereits vorhandenen Grundstück bzw. der neuen Erweiterungsfläche nachzuweisen. Die Planung der Baugrenzen bietet dabei ausreichend Spielraum, um die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze nachweisen zu können. Weitere öffentliche Parkplätze im Bereich des Löchtwegs sind nicht geplant. Es ist davon auszugehen, dass trotz der Schulerweiterung der Verkehr nicht spürbar ansteigen wird, da in erster Linie eine Erweiterung der Räumlichkeiten der Schule stattfindet. Der Schulbetrieb bleibt nahezu konstant. Die Autos der neuen Anwohnerinnen und Anwohner sind entsprechend auf den privaten Grundstücken selbst unterzubringen.

**Fußgänger /  
Radfahrer**

Ausgehend vom Löchtweg können in Richtung Dortmund-Ems-Kanal mit dem Fahrrad bestehende Radrouten angefahren werden. Diese ermöglichen gleichzeitig auch das Erreichen weiter entfernt liegender Stadtteile oder Kommunen mit dem Fahrrad. Des Weiteren kann über die B219 mit dem Fahrrad die Kernstadt von Ibbenbüren erreicht werden. Auch in Richtung Brochterbeck sind vom Standort Dörenthe aus entsprechende Verbindungen vorhanden. Über den Löchtweg besteht zudem eine für Fußgänger und Radfahrer attraktive Verbindung zum Dortmund-Ems-Kanal und zum Hermannsweg entlang des benachbarten „Naturerlebnispark Dörenthe/Taucherparadies NATURAGART“. Auch die bekannten Freizeitattraktionen „Sommerrodelbahn/Märchenwald“ und „Dörenther Klippen/Hockendes Weib“ sind vom Standort aus über Wander- und Wirtschaftswege gut erreichbar.

**3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte**

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

**StEP**

Wie in Kapitel 1 beschrieben, werden die dort tabellarisch aufgezeigten Ziele von den Planungen betroffen. Die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht dem aufgeführten Ziel Nr. 01 des StEP. Der Planbereich befindet sich innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur im Ibbenbürener Ortsteil Dörenthe, an den baulich angeknüpft wird. Es handelt sich um einen vorhandenen Ortsteil nach § 34 BauGB, der mithilfe des § 13 b BauGB zu Wohnzwecken weiterentwickelt wird. An das Plangebiet grenzen bereits vorhandene Wohnhäuser, die dem Standort eine Vorprägung verleihen. Die Bebauung des derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereiches stellt daher eine sinnvolle Maßnahme innerhalb eines gewachsenen und integrierten Siedlungsbereichs dar.

Durch die Festsetzungen sind neben Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser für den Neubaubereich nördlich des Löchtwegs vorgesehen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie den

bestehenden Häusern soll dieser wahrnehmbare Charakter aufrechterhalten werden. Hausgruppen als weitere Wohnform werden daher an dieser Stelle in Ibbenbüren nicht favorisiert. Insofern bilden Doppelhäuser, die mit der Erscheinung der Siedlung vereinbar sind, eine Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus, wodurch Ziel Nr. 02 des StEP erreicht wird.

Des Weiteren können die bereits am Standort vorhandenen sozialen und kulturellen Nutzungen durch die planungsrechtliche Absicherung der Peter-Pan-Schule sowie des Pfarrheimes langfristig an den Standort gebunden werden. Ferner werden mit der festgesetzten Erweiterungsfläche auch zusätzliche Potenziale frei, um besonders die Schulentwicklung zu unterstützen. Gerade die Themenfelder Inklusion und Integration können aufgrund des besonderen Schwerpunkts der Schule hervorragend umgesetzt werden. Insgesamt trägt die Planung somit dazu bei, auch dem Ziel Nr. 05 des StEP gerecht zu werden.

#### 4. Inhalt der Aufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 167 „Löchtweg“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<p>Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in der unmittelbaren Umgebung vorzufindende Bebauung entspricht im Wesentlichen dem Typ dieser Gebietskategorie und ist daher prägend für die weitere Standortentwicklung. Die Übrigen Nutzungen (z.B. Schule, Pfarrheim, Dienstleistungen) sind durch Ihre Ausprägung grundsätzlich mit dieser Gebietskategorie vereinbar.</p> <p>Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass der zentrale Ortsteil (Ecke Löchtweg/Münsterstraße) in Dörenthe als Wohnstandort gestärkt wird und vorwiegend dem Wohnen dient. Die geplanten neuen Wohnhäuser fügen sich daher zukünftig in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe / Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit dem Charakter des Standorts nicht vereinbar sind und der beabsichtigten Entwicklung widersprechen. Für die neue Bauzeile entlang des Löchtwegs sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO jedoch in Gänze ausgeschlossen werden, da hier eine primäre Wohnnutzung begründet werden soll.</p>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<p>Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden grundlegende städtebauliche Dichteverhältnisse an einem Standort festgelegt. Zum einen gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO zulässig sind. In Anlehnung an die umliegende Baustruktur wird die GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 für die bereits bestehenden Grundstücke festgesetzt. So wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen. Die Geschosszahl wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, was sich ebenfalls aus der Umgebung her ableitet. Des Weiteren wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Letztere gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird im gesamten Plangebiet auf 0,6 festgesetzt, mit Ausnahme der Schulfläche. So nehmen die Häuser im Vergleich zu den Bestandsgebäuden kein zu hohes Maß an und die Interessen der Nachbarschaft werden berücksichtigt. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll den besonderen Anforderungen der Ortsrandlage des Stadtteils Dörenthe entsprochen werden. Insgesamt kann in Gänze eine moderate Arrondierung des Ortsteils geschaffen und zugleich gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in die vorzufindende Siedlungsstruktur einfügt.</p>
<b>Bauweise</b>	<p>Die Festsetzungen zur Bauweise beschränken sich für den Neubaubereich nördlich des Löchtwegs auf Einzel- und Doppelhäuser. Letztere können gemäß der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Hausgruppen sind für den Standort nicht vorgesehen und lassen sich auch aus der unmittelbaren Umgebung des primär ländlich geprägten Stadtteils nicht ableiten. Des Weiteren sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohneinheit vorgesehen, wodurch die Nutzungsintensität der Grundstücke nicht zu hoch angesetzt werden soll. Die Begrenzung zielt auf eine weitgehend einheitliche Struktur des Baugebiets hinsichtlich der späteren Wohnformen ab. Die Übrigen Flächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.</p>

Für die Fläche der Peter-Pan-Schule wird eine abweichende Bauweise getroffen. Das Schulgebäude inklusive Turnhalle weist bereits heute eine Länge von über 50 m auf, sodass eine abweichende Bauweise erforderlich wird. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass neue Gebäude bzw. Gebäudeteile eine Länge von über 50 m aufweisen dürfen. Für den restlichen Planbereich wird eine offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt, um den Bestand angemessen aufzugreifen.

<b>Baugrenzen</b>	Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO geregelt. Letztere werden straßenbegleitend ausgerichtet und geben den Rahmen vor, in dem gebaut werden darf. Somit wird gewährleistet, dass trotz der Flexibilität dieser Festsetzung ein geordnetes Ortsbild erzeugt wird. Zugleich werden durch die Stellung der baulichen Anlagen nachbarliche Belange berücksichtigt. Da die östlich an den Neubaubereich (nördlich Löchtweg) angrenzenden Häuser von der Straße zurückversetzt sind, werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. So wird das prägende Straßenbild in diesem Bereich fortgeführt. In Gänze kann eine offen gestaltete Eingangssituation für den Löchtweg beibehalten werden, welche das Zurückspringen der Häuser aufgreift. Weitere Regelungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mithilfe der textlichen Festsetzungen getroffen.
<b>Verkehrsflächen</b>	Der Planbereich ist durch den ausgebauten Löchtweg bereits erschlossen. Die neuen Häuser können über diesen erreicht und das anfallende Schmutzwasser über die vorhandene Kanalisation abgeführt werden. Das Parken wird auf den jeweiligen Grundstücken selbst geregelt, unter Berücksichtigung von bestimmten Anforderungen, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen werden. Auch die Fläche der Schule ist an den Löchtweg angebunden und wird über einen als öffentliche Verkehrsstraße festgesetzten Bereich an den Löchtweg angeschlossen. Der Neubau weiterer Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Im Folgenden werden die getroffenen textlichen Festsetzungen aufgezeigt und jeweils begründet.

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

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

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<p><b>1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5), (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b></p> <p>1.1 <i>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.</i></p> <p>1.2 <i>Sämtliche im allgemeinen Wohngebiet (WA1) nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.</i></p>
----------------------------------	--

##### Begründung:

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung des Wohnbedarfes in der Planzeichnung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbereiche werden die ansonsten dort ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Standort nicht entsprechen und mit der aktuellen Nutzung nicht vereinbar sind. Zusätzlich werden für den Neubaubereich (WA1) auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da hier primär Wohnnutzungen begründet werden sollen. In Gänze tragen die Festsetzungen dazu bei, dass sich neue Gebäude harmonisch in die Siedlung einfügen und es zu keinen absehbaren Nutzungskonflikten kommt. Auch die Übrigen Nutzungen des Plangebietes (z.B. Schule) fügen

sich in den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes ein und sind durch die Aufzählungen innerhalb des § 4 (2) Nr. 3 BauGB grundsätzlich mit Wohnnutzung vereinbar.

**Firsthöhe**
**2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 (1) BauNVO**

- 2.1 *Im WA1 darf die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt (BP).*
- 2.2 *Der untere Bezugspunkt (BP) der festgesetzten Höhen bezieht sich auf die Oberkante des eingemessenen Kanaldeckels, welcher der Planzeichnung zu entnehmen ist.*

Begründung:

Um in Kombination mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, dass keine Gebäudehöhen entstehen, die im Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden zu hoch gebaut werden, wird die Festsetzung Nr. 2 aufgenommen. Mithilfe der festgesetzten Firsthöhe kann sich im Bereich des WA 1 eine auf den Standort angepasste Höhenentwicklung einstellen und die zukünftigen Gebäude erzielen eine einheitliche Wirkung auf den Straßenraum.

**Bauweise /  
Überbaubare  
Flächen**
**3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 19, 22 u. 23 BauNVO**

- 3.1 *Offene Bauweise*  
*In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise festgesetzt. Im WA1 sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.*
- 3.2 *Abweichende Bauweise*  
*Für die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweisen.*
- 3.3 *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*  
*Stellplätze, Garagen (Carports) und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter der Betrachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:*
  - a) *Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.*
  - b) *Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender seitlicher Grenzabstand von 1,00 m einzuhalten.*
  - c) *Ab vier Stellplätzen, Garagen und/ oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.*
- 3.4 *Ausnahmsweise darf im WA2 gemäß §§ 16 (6) sowie 17 (2) Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,6 und die festgesetzte Geschossflächenzahl bis zu einem Wert von 1,2 überschritten werden. Für die nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen muss der Wert von maximal 0,8 eingehalten werden.*

Begründung:

Hinsichtlich der Bauweise sind im WA 1 in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Für das übrige Plangebiet (WA) gilt eine offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen), um auf den vorhandenen Bestand angemessen zu reagieren. Für die Erweiterungsfläche westlich der Peter-Pan-Schule ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, um zukünftigen Baukörpern eine Länge auch über 50 m zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Carports stellen sicher, dass diese sich gestalterisch in die Umgebung einfügen und sich langfristig eine an den Standort angepasste Situation einstellt. Insgesamt kann mit den Festsetzungen ein aufgelockerter Siedlungscharakter erzeugt werden, der den planerischen Zielvorstellungen sowie der Lage des Plangebietes am Ortsrand entspricht. Um der Schule aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen bei der Berechnung der GRZ und GFZ mehr Spielraum einzuräumen, darf an dieser Stelle das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung um die in der Festsetzung genannten Werte überschritten werden. Negative Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die mögliche Überschreitung nicht ausgelöst.

**4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- 4.1 *Im WA1 sind höchstens zwei Wohnungen je abgeschlossenes, selbstständig nutzbares Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.*

Begründung:

Um die Nutzungsintensität der Grundstücke für den Standort auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, ist vorgesehen, dass je Wohngebäude zwei Wohneinheiten gebaut werden dürfen. Dem vorherrschenden Charakter im Plangebiet wird damit entsprochen und auch der hinzukommende motorisierte Individualverkehr wird auf ein angemessenes Maß begrenzt. Bei Doppelhäusern reduziert sich das jeweilige Maß auf eine Wohneinheit je Haushälfte.

**Bepflanzungen**

**5. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**

- 5.1 *Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubebauung pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen. Zudem gilt der Hinweis Nr. 7.*
- 5.2 *Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
- 5.3 *Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen. Dies gilt bereits ab Beginn der Bauphase.*

Begründung:

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung durch die geplanten Gebäude. Durch die hinzukommende Flächenversiegelung im Plangebiet soll ausgleichend Raum für neue Gehölzstrukturen geschaffen werden. Dabei ist unter anderem mit positiven kleinklimatischen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Zusätzlich kann eine gestalterische Aufwertung des Plangebiets sowie eine allgemeine Begrünung erzeugt werden.

**Schallschutz**

**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<sub>w,ges</sub>) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc. einzuhalten:*

Lärmpegelbereich II:

*Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches* erf. R`w,ges = 30 dB  
*Büroräume und Ähnliches* erf. R`w,ges = 30 dB

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 = 40 dB  
*Büroräume und Ähnliches* erf. R`w,ges = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

*Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches* erf. R`w,ges = 45 dB  
*Büroräume und Ähnliches* erf. R`w,ges = 40 dB

- 6.2 *Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.*
- 6.3 *Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.*

Begründung:

Um zu dauerhaft zu gewährleisten, dass sich im Plangebiet bzw. für Aufenthaltsräume in Gebäuden angemessene Wohnverhältnisse einstellen, sind die Anforderungen für die berechneten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R`w,ges) entsprechend umzusetzen. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen tragen dazu bei die straßenseitig (B219) einwirkenden Lärmimmissionen abzdämpfen und Wohngebäude vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Zusätzlich sind für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen, damit auch nachts bei nicht geöffnetem Fenster ein Luftaustausch stattfinden kann.

- Habitatsfläche**      **7**      ***Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie Flächen zum Ausgleich nach § 9 (1 a) BauGB***
- 7.1 *Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. In diesem Rahmen ist eine artenreiche Weide- und Grünfläche mit einem am südlichen Rand anknüpfenden integriertem Gehölzsaum (6,0 m Tiefe) anzulegen. Hierfür sind ausschließlich heimische, schnellwüchsige und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Gehölze sind langfristig gegen Verbiss- und Fegeschäden zu schützen, ordnungsgemäß zu pflegen und bei natürlichem Abgang qualitativ zu ersetzen. Zudem gilt der Hinweis Nr. 4*
- 7.2 *Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gem. §§ 39 und 44 (1) BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten (Baufeldvorbereitung, Wege- und Leitungsbau, Baufeldfreimachung etc.) nur außerhalb der Kernbrutzeit (01.03 – 01.10 eines Jahres) zulässig. Bäume, die eine potenzielle (Winter-)Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse oder ähnlichem in Stamm- oder Astbereichen oder nicht einsehbare Bäume mit Efeubewuchs) aufweisen, sind unmittelbar vor einer Fällung auf Baumhöhlen mithilfe einer Endoskopkamera durch einen Fachgutachter zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der UNB des Kreises Steinfurt abzustimmen.*

- 7.3 *Vor einem Eingriff in die vorhandene Wallheckenstruktur entlang der Flurstücke 297 und 263 (Flur 64, Gemarkung Ibbenbüren) sind mindestens ein Jahr vor Baubeginn neun artgerechte Nistkästen (Gattung Star, Fluglochdurchmesser von mind. 45 mm) im Winterzeitraum und in ausreichender Höhe aufzuhängen. Die Nisthilfen müssen aus beständigem Material bestehen (z.B. Holzbeton) und durch Katzen- und Marderschutz gesichert sein. Hierfür sind im unmittelbaren Nahbereich befindliche Bäume heranzuziehen. Die Nistkästen sind jährlich im Oktober zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen. Notwendige Funktionskontrollen sind entsprechend durchzuführen.*
- 7.4 *Vor einem Eingriff in die vorhandene Wallhecke (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 64, Flurstücke 297 und 263) sind gemäß der nachrichtlichen Darstellung (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 64, Flurstück 54) innerhalb der Planzeichnung neue Gehölzpflanzungen in Form einer 7,0 m breiten Wallheckenstruktur anzulegen. Hierfür ist ein mind. 0,5 m hoher Wall zu erstellen, der am Fuß eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen muss, die sich nach oben gleichmäßig verjüngt. Ein Pflanzabstand von 1,0 m und ein Reihenabstand von 1,0 m ist vorzusehen. Hierfür sind heimische, schnellwüchsige und standortgerechte Gehölze (z.B. Vogelbeere, Holunder, Hartriegel, Weiß- oder Schwarzdorn, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen sowie Bäume 1. Ordnung wie Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke) zu verwenden. Die Hecke ist zweireihig anzulegen und als Überhälter sind alle 15 m mittig Kopfeichen zu pflanzen. Die Gehölze sind randlich mit Ruderalfluren zu säumen. Die Wallhecke ist langfristig gegen Verbiss- und Fegeschäden zu schützen und ordnungsgemäß zu pflegen. Die Maßnahme muss zeitlich vor der Gehölzentnahme der Wallhecke funktionsfähig umgesetzt und die Flächen nachhaltig gesichert werden.*
- 7.5 *Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit insektenfreundlichem Farbton und einer Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger) zulässig. Sofern vorhanden, sind Dunkelräume zu erhalten. Dabei sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden, welche das Licht in Richtung Boden strahlen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände (auch in Wechselwirkung zu Baukörpern) sind zu vermeiden und die Beleuchtungsdauer auf ein Minimum zu reduzieren.*

#### Begründung:

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die vorhandene Wallheckenstruktur ist eine zusätzliche Gehölzpflanzung als Leitstruktur für Fledermäuse anzulegen. So kann durch die Schaffung einer neuen Nord-Süd-Achse eine geeignete Verbindung zwischen Löchtweg und den südlich angrenzenden linienhaften Baumstrukturen geschaffen werden. Als ergänzende Maßnahme ist nördlich des Löchtwegs eine weitere Habitatfläche als artenreiches Grünland zu schaffen. So entstehen zusätzliche Flächen im Nahbereich, welche die Ausweitung der baulichen Anlagen kompensieren und gemeinsam mit den Übrigen Anpflanzungen positive Synergieeffekte entfalten.

Um ausschließen zu können, dass unmittelbar vor dem Eingriff übertagende Fledermäuse innerhalb bestehender Höhlenbäume betroffen sind, ist eine ökologische Fällbegleitung mittels Endoskopkamera erforderlich. So können möglicherweise vorhandene Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden. Da insbesondere auch Stare von dem Eingriff in die Wallhecke betroffen sein können, sind im Vorfeld qualitative Nistkästen in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Wallheckenstruktur (Winterzeitraum) zu installieren. Die Festsetzung zu den Beleuchtungen stellt sicher, dass Nahrungshabitate und Leitstrukturen durch den Einsatz von Licht nicht entwertet werden.

Da die bestehende Wallhecke als Wald im Sinne des Gesetzes fungiert, ist neben den artenschutzspezifischen Maßnahmen auch ein Waldausgleich erforderlich. In Anlehnung an die am Standort vorhandenen Strukturen ist daher eine neue Wallhecke zu errichten, die zukünftig die Waldfunktion übernimmt. Diese dient im selben Zuge als Leitstruktur für Fledermäuse. Innerhalb dieser westlich an das Plangebiet grenzenden Zone stehen ca. 987 m<sup>2</sup> (ca. 141 x 7 m) Pflanzfläche zur Verfügung. Somit kann der Waldausgleich, welcher sich

auf ca. 420 m<sup>2</sup> beläuft, im direkten Nahbereich des Eingriffs getätigt werden.

	<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 Bau O NRW)</b>
Dachformen	1.	<i>Die Dachform kann frei gewählt werden. Bei geneigten Dachflächen sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel jedoch nur bis 50% der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig.</i>
Doppelhäuser	2.	<i>Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Hauptbaukörper hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien bzw. der Dachneigung einheitlich zu gestalten.</i>
Einfriedungen	3.	<i>Einfriedungen entlang des Löchtwegs dürfen eine Höhe von 0,8 m und entlang der Münsterstraße (B219) 1,5 m über der jeweiligen grundstücksseitig angrenzenden Verkehrsstraße nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen.</i>

Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität neuer Bauvorhaben in Bezug auf die vorherrschende Charakteristik des Plangebietes zu berücksichtigen, werden die aufgezeigten Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Somit kann die gestalterische Qualität der Neubebauung gewährleistet und ein harmonisches Einfügen in die Siedlung ermöglicht werden.

## 4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**Rechtsgrundlagen** Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**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, in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

**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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV NRW. S. 202)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 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 vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)

**Verwaltungsgerichtsordnung** (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGBl. I S. 1122)

#### 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. 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, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.
3. 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.
4. Als Saatgut ist ausschließlich regional zertifiziertes Saatgut (10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen HK 2 / UG 2 – Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) zulässig. Eine Beweidung hat extensiv zu erfolgen (max. 2 GVE auf 0,5 ha). Die extensive Nutzung ist nach dem Paktpaket 6 des Kreises Steinfurt herzustellen. Die Mahd ist ab August durchzuführen, das Mahdgut entsprechend abzuräumen.
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 privaten Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
7. Die nach § 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 20 BauGB festgesetzten Neupflanzungen sind mit Rücksicht auf angrenzende Ackerflächen durchzuführen. Um Verschattungen auf landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, sind heimische Gehölze / Obstbäume usw. mit Abständen, welche sich aus dem Nachbarrechtsgesetz (§§ 41-43 NachbG NRW) ergeben, anzupflanzen.
8. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen oder Vergleichbares einzusetzen.
9. 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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

**Gutachten**

**Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 167 „Löchtweg“ der Stadt Ibbenbüren vom 10.10.2018 – Büro Wenker & Gesing Akustik und Immissionschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

**Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit** vom 18.05.2018 – A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49479 Ibbenbüren

**Artenschutzprüfung der Stufe I und II** vom 06.12.2019 - PlanS. GmbH Umweltingenieurbüro, Blumenhaller Weg 86, 49078 Osnabrück

**Fledermauskundliche Untersuchung** vom 17.11.2019 - Echolot GbR, Eulerstraße 12, 48155 Münster

## 5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Planbereich des Bebauungsplans ist ca. 27.587,51 m<sup>2</sup> groß und wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 21.297,51 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen: (inkl. Fuß- u. Radweg)	ca. 2.180,72 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	ca. 4.109,07 m <sup>2</sup>

## 6. Verfahrensvermerke

**Verfahrensschritte im Überblick**

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

**§ 2 (1)**

**14.03.2018** Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Löchtweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 31.03.2018 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

**§ 3 (1)**

**11.04.2018** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 11.04.2018. In dieser Versammlung wurde der Entwurf des Bebauungsplans vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll der Versammlung ist in der Verfahrensakte und auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren einsehbar. Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Anregungen und Bedenken (*kursiv*) dargelegt und gegebene Antworten aufgezeigt.

*Besteht die Möglichkeit die Baugrenze der neuen bebaubaren Grundstücke in Richtung Norden zu verschieben?*

Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.

*Fallen unter den Begriff „Beherbergungsbetriebe“ auch Ferienwohnungen?*

Laut der jetzigen Festsetzung sind damit auch Ferienwohnungen gemeint, die dann ausnahmsweise zulässig sein können.

*Gelten die Festsetzungen bezüglich der straßenseitigen Einfriedungen auch zur Münsterstraße hin? Gerade weil die Münsterstraße sehr stark befahren ist, ist eine höhere Einfriedung wünschenswerter.*

Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.

*Bei der Erweiterung des Schulgebäudes wird ein zusätzlicher Parkdruck entstehen. Wie soll das geregelt werden?*

Bei einer Erweiterung des Schulgebäudes muss eine entsprechende Anzahl von Parkplätzen nachgewiesen werden. Ebenso ist die Frage der Zufahrt zu regeln.

§ 4 (1) 20.04.2018 – Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB  
21.05.2018

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier nicht einzeln aufgeführt. Sie finden aber weitgehend in der Begründung ihre Berücksichtigung. Sofern wichtige Anregungen vorhanden sind, werden diese Thematiken entsprechend behandelt.

§ 3 (2) 02.01.2019 – Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und  
01.02.2019 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen sind in der zugrundeliegenden Abwägungstabelle aufgelistet. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten. Aufgrund bestimmter Stellungnahmen ist eine erneute Offenlegung durchzuführen, welche die aufgetretenen Belange berücksichtigt.

§ 4 a (3) 17.12.2019 – Erneute Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Be-  
23.01.2019 hördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die im Rahmen der erneuten Offenlegung gemäß § 4 a (3) BauGB vorgetragenen Anregungen werden diesem Schema folgend, in der zugrundeliegenden Abwägungstabelle aufgelistet. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls integriert.

§ 10 (1) 18.03.2020 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 18.03.2020 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen der Bebauungsplan Nr. 167 „Löchtweg“, einschließlich der vorliegenden Begründung nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der IVZ vom 28.03.2020 in Kraft getreten.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 02.03.2020

 **Stadt Ibbenbüren**  
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.  
Lehmkuhl

gez.  
Manteuffel