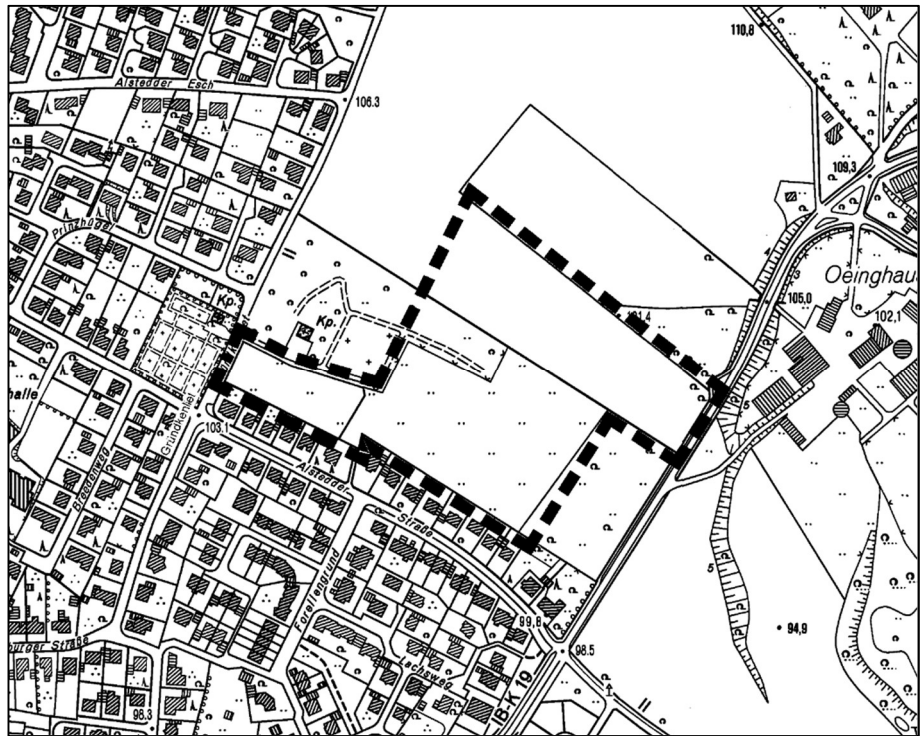


Begründung

Bebauungsplan Nr. 97a „Gründkenliet - Nord“



Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

1. Ausfertigung

Stand: 20.12.2021

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
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	9
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	9
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	15
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	16
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	21
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	24
6. Verfahrensvermerke	24

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel	Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt mit der Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 97a „Gründkenliet - Nord“ ein neues Wohngebiet im Bereich Laggenbeck auszuweisen, das den bestehenden Siedlungsbereich erweitert und die Baugebietsstruktur in Ibbenbüren ergänzt. Im Rahmen der Friedhofleitplanung aus Juni 2010 wurde festgestellt, dass ein Teilbereich der Ergänzungsfläche des städtischen Friedhofs aufgrund von Veränderungen im Friedhofs- und Bestattungswesen nicht mehr benötigt wird und für eine Bebauung genutzt werden kann. Damit wird die geplante Nutzung aufgegeben und die Fläche mit dieser Bauleitplanung einer Wohnnutzung zugeführt. Ziel des Bebauungsplans ist die Neuweisung von Wohnbauflächen in direkter Nähe zur vorhandenen Siedlungsstruktur. Die Siedlungsfläche soll im Rahmen der Bauleitplanung abgerundet und ergänzt sowie ein Übergang in die freie Landschaft gestaltet werden. Ziel ist es, neben Einzel- und Doppelhäusern in einem Teilbereich auch Hausgruppen zuzulassen. Zudem sollen im inneren Bereich (WA 3) auch Mehrfamilienhäuser bis zu sechs Wohneinheiten ermöglicht werden. Neben einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung ist auch eine verdichtete Bebauung geplant. So sollen unterschiedliche Wohnformen und eine unterschiedliche Dichte erreicht werden, die sich jedoch ebenfalls in die vorhandene Siedlungsstruktur im Süden einfügt und diese entsprechend ergänzt. Das Gebiet wird auch in die bestehende Struktur integriert, indem die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gründkenliet“ in Teilen übernommen und ergänzt werden. Hier sind auch unterschiedliche Wohnformen mit unterschiedlichen Dichten vorhanden und nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans möglich. So sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan je Einzelhaus drei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften und Hauselemente einer Hausgruppe sind hier jeweils ein Einzelhaus. Damit ist eine durchaus höhere Dichte möglich und in Teilen auch umgesetzt worden, als es derzeit im zukünftigen Bebauungsplan geplant ist. Es wurde eine Gliederung der Bereiche vorgenommen. Dies wird in den neugeplanten Bereich ebenfalls übernommen.
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 Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. So wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine quantitative aber auch qualitative Entwicklung zu fördern. Des Weiteren werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in integrierter Lage ermöglicht. Eine Nutzung dieser Flächen ist aus städtebaulicher Perspektive als sinnvoll zu erachten, zumal die Fläche zunächst als Friedhof genutzt werde sollte, nun aber aufgrund von Veränderungen im Bestattungswesen nicht mehr gebraucht wird und einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Aus dem Siedlungsbild ergibt sich eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen.
Planverfahren	Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.
	2. Rahmenbedingungen
Aufstellungsbeschluss	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2020 durch den Rat der Stadt Ibbenbüren gefasst.
Lage und Größe	Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Laggenbeck, nahe des Stadtteilzentrums und ist optimal in das vorhandene Stadtgefüge eingebunden. Im Norden schließt sich die offene Landschaft an den Geltungsbereich an, im Süden ist es durch vorhandene Siedlungsstruktur begrenzt. Östlich angrenzend befindet sich die Permer Straße bzw. eine Obstbaumwiese, die als

Ausgleichsfläche im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Gründkenliet“ liegt. Im Westen liegen der städtische und der kirchliche Friedhof sowie weitere Wohnbebauung. Damit ist das Plangebiet in die Siedlungsstrukturen von Laggenbeck eingebunden und liegt in attraktiver Lage am Siedlungsrand zur freien Landschaft hin.

Abb1. Übersicht über die Geltungsbereiche



Der Geltungsbereich liegt nördlich der Alstedder Straße, westlich der Permer Straße und umfasst die Flurstücke 775, 774 (teilw.) und 1099 (teilw.) und 1101 (tlw.) der Flur 43 in der Gemarkung Ibbenbüren. Er hat eine Größe von ca. 43.185 m².

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 dem abgebildeten Luftbild (Abb. 2) ist der Planbereich gelb umrandet. Hier wird noch einmal die Lage im Siedlungsgefüge und im Landschaftsraum dargestellt, so dass die Ziele dieser Bauleitplanung verdeutlicht werden.

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, und 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. Einer Innenentwicklung ist Vorrang zu geben. Diese Bauleitplanung sieht durch die Nutzung einer aufgegebenen Friedhofsbedarfsfläche und weiterer bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung unmittelbar am Rande des bisherigen Siedlungskörpers vor. Es handelt sich folglich um eine 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 Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (s. Abb. 3). Für das Gebiet der Stadt Ibbenbüren ist die 19. Änderung des Regionalplans Münsterland zu beachten.

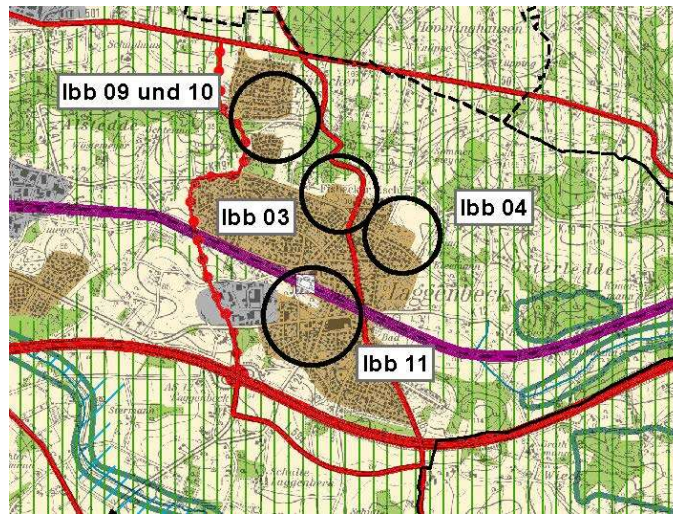


Abb. 3: Auszug der 19. Änderung des Regionalplans Münsterland

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. In diesem Zusammenhang wurde die 19. Änderung des Regionalplans durchgeführt, der den Geltungsbereich als Siedlungsfläche darstellt. Aufgrund des Maßstabes sind klare Grenzen in diesem Bereich nicht erkennbar. Wie oben beschrieben, ist die Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll und entspricht dem Ziel der Planung.

Die Kommunen sind zudem in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes zu beurteilen und entsprechende Berechnungsgrundlagen zur demographischen Entwicklung bereitzustellen. Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde sowohl die erwartete Bevölkerungsentwicklung als auch der u.a. daraus resultierende Wohnungsbedarf ermittelt, welche die vorliegende Planung rechtfertigen. Nähere Ausführungen dazu werden unter 3.2 dieser Begründung gemacht.

In Bezug auf die Haushalte wurde in dieser Analyse vor allem von einem Anstieg des Bedarfs an kleinen, seniorenrechtlichen Wohnungen ausgegangen, woraus der prognostizierte Anstieg der Haushalte in Verbindung gebracht werden kann. Hinzu kommen die tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen in Verbindung mit einem generellen Bevölkerungszuwachs. Die Nachfrage nach neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser wurde zu diesem Zeitpunkt als untergeordnet eingestuft. Die tatsächliche Entwicklung stellt sich jedoch derzeit anders dar. Die Nachfrage nach Baugrundstücken, auch für Einfamilienhäuser, ist in Ibbenbüren ungebrochen. Die Notwendigkeit der Etablierung von kleinen, seniorenrechtlichen Wohnungen ergibt sich am Markt zudem ebenfalls. Zu den aktuellen Entwicklungen trägt insbesondere auch das weitestgehend investitionsfreundliche wirtschaftliche Klima bei.

Zur Analyse des Potenzials weiterer Innenentwicklung in der Stadt Ibbenbüren wurde im Jahr 2015 eine Befragung von etwa 650 Eigentümerinnen und Eigentümern echter Baulücken im Rahmen der Erstellung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Die Befragung hat im Kern ergeben, dass lediglich 11 Personen in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung dieser Baulücken in Aussicht stellen. Weitere 27 streben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauungsmöglichkeit an. Umso notwendiger ist es, die aktuell zur Verfügung stehenden Flächen - wie z.B. im vorliegenden Planbereich - zu nutzen, um den dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung bereitstellen zu können.

Im vorliegenden Planbereich wird das Ziel verfolgt unterschiedliche Wohnformen und damit einhergehend eine unterschiedliche Wohnungsdichte zur Verfügung zu stellen. Damit wird den Anforderungen des Wohnraumversorgungskonzepts vollumfänglich entsprochen.

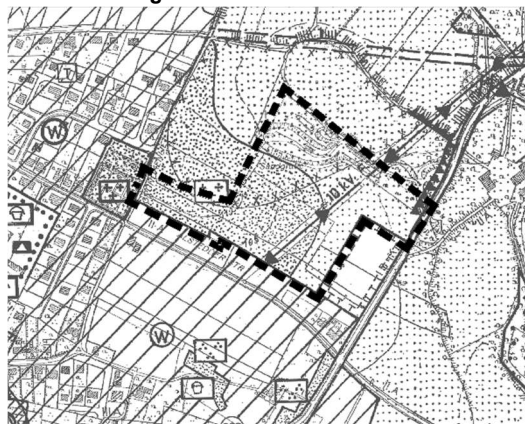
Im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings (Stand: 13.03.2017) wurde geprüft, warum und in welchem Umfang die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächenpotentiale noch nicht entwickelt werden konnten. Grund dafür ist u. a. das erhebliche Flächenanteile zwar schon bauleitplanerisch überplant sind, aber zahlreiche Grundstückseigentümer ihre Flächen dem Markt, nicht zur Verfügung stellen. Ein anderer Teil eignet sich aus Gründen der Topographie, der Baugrundbeschaffenheit oder wegen aktuell zu erwartenden Nutzungskonflikten für eine Bebauung nicht. Auch wenn nach wie vor versucht wird, bereits überplante Flächen einer Bebauung zuzuführen, reichen diese Bemühungen oftmals nicht aus, um der aktuell sehr hohen Nachfrage gerecht zu werden. Inzwischen hat die Stadt kaum noch Wohnbaugrundstücke anzubieten. Daher soll mithilfe dieser Bauleitplanung weiteres Baurecht geschaffen werden.

Neben den zeichnerischen Darstellungen wirkt auch der textliche Teil des Regionalplans 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 ergänzende Nutzungen in diesen Bereichen zusammengefasst entwickelt werden (Grundsatz 8). Zudem soll eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme erfolgen, in dem der allgemeine Siedlungsbereich vorrangig entwickelt wird. Der Bedarf ist nachzuweisen (Ziel 3). Dies wurde oben bereits erläutert.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgt und eine nicht benötigte Friedhofsfläche für die neue Wohnbaufläche genutzt werden soll. Zudem sieht das Planungskonzept unterschiedliche Formen der Dichte vor, die sich aber in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen. Folglich ist die Planung 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 wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen werden bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Friedhofsleitplanung wurde die Fläche aufgegeben und kann nun einer anderen Nutzung zugeführt werden. Durch die Aufgabe der angedachten Nutzung werden die Flächenreserven genutzt, damit wird dem Ziel entsprochen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen dieses Verfahrens parallel zum Bebauungsplan geändert. Die Planung entspricht folglich den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

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 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich und westlich angrenzend befinden sich Flächen für Wohnen. Nördlich und östlich sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen worden. Die Darstellungen der umliegenden Flächen entsprechen der tatsächlichen Nutzung.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert.

Im Zuge der 157. Änderung des Flächennutzungsplanes werden derzeit an anderen Stellen im Flächennutzungsplan bisher dort geplante Siedlungsentwicklungsflächen herausgenommen. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Flächen, die aufgrund Ihrer Lage zu anderen Nutzungen oder der Topographie beispielsweise nicht mehr für eine geordnete Entwicklung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund sollen sie aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden. So wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets erreicht. Folglich werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen Siedlungsflächen in Anspruch genommen.

Angrenzender Bebauungsplan

In unmittelbarer Nähe befindet sich südlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplan Nr. 97 „Gründkenliet“ der im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. In der weiteren Umgebung befinden sich Gebiete die gemäß § 34 BauGB als Innenbereich oder § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten sind.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

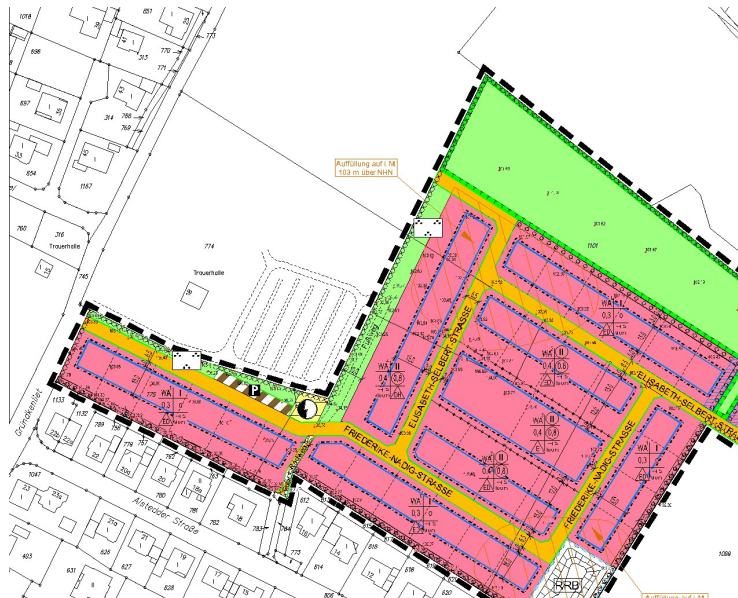
Planung

Für den Entwurf des Bebauungsplans sind folgende städtebauliche Zielvorstellungen angedacht:

Ziel ist die Nutzung der Friedhofsergänzungsfläche, die nach den Erkenntnissen der Friedhofsleitplanung nicht mehr benötigt wird, um die südlich angrenzende Siedlungsstruktur zu erweitern. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, in dem neben Einzel- und Doppelhäusern (WA 1) in eingeschossiger, offener Bauweise auch andere, verdichtete Bebauung zugelassen wird. So soll zum einen im inneren Bereich (WA 2 und WA 3) eine zweigeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit unterschiedlicher Anzahl an Wohneinheiten entstehen. Weiterhin soll im Bereich östlich des Friedhofs (WA 4) eine verdichtete Wohnbebauung in maximal zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden. Hier sollen Hausgruppen in Form von Reihenhäusern oder Doppelhäuser errichtet werden können. Ein Abstand zum Friedhof wird durch eine öffentliche Grünfläche gewahrt. Die maximale Firsthöhe wird auf 10 m begrenzt. Im WA 1 liegt sie bei nur 9 m. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird hierzu getroffen. Ziel ist es, unterschiedliche Formen der Dichte zu erreichen und damit das Plangebiet so kompakt wie möglich zu gestalten und zugleich in die vorhandene Siedlungsstruktur zu integrieren. Dazu wird das Gebiet durch die Festsetzung von Wohneinheiten gegliedert.

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der Planzeichnung im WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im WA 2, WA 3 und WA 4 von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Versiegelung der Fläche wird damit gemäß § 17 BauNVO auf ein angemessenes Maß für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ziel ist es in diesem Zusammenhang Grund und Boden zu schützen und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans



Das Plangebiet wird von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern begrenzt. Insbesondere im Norden und Osten des Geltungsbereiches wird so ein Übergang in die freie Landschaft gestaltet, der den Geltungsbereich in die vorhandenen Strukturen integriert. In Richtung Süden wird ein Übergang in die Wohnsiedlung geschaffen und diese vor einer Bebauung durch Nebenanlagen in diesem Bereich geschützt, da auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein entsprechender Grünstreifen festgesetzt

wurde. So ist eine Vereinheitlichung der Baugebiete in diesem Bereich möglich. Ziel ist, folglich das neue Baugebiet sowohl in die vorhandenen bebauten als auch in die landschaftlichen Strukturen zu integrieren.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange beteiligt. Davon haben 19 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass Sie in ihren Belangen nicht betroffen sind. Zudem sind vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei der Stadt Ibbenbüren eingegangen.

Auf Grundlage der vorgebrachten Stellungnahmen wurden Gutachten zu den Themen Geruch, Altlasten und Bergbau in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung eingearbeitet. Auch der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung wurden noch einmal überarbeitet und angepasst.

In Kombination mit den weiteren textlichen Festsetzungen ergibt sich ein planerisches Gesamtbild, das sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientiert und diese sinnvoll ergänzt.

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97a „Gründkenliet - Nord“

§ 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, das dazu beiträgt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Es entsteht neuer Wohnraum mit verschiedenen Wohnformen und unterschiedlicher Dichte. Es wird eine qualitative Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs geschaffen. Aufgrund der Lage in Laggenbeck sind die Nahversorgungsstandorte gut erreichbar. Immissionen sind nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen sind unter Punkt 3.4 (Immissionen und Altlasten) zu finden.

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 bis 2025 ermittelt. Dieser Bedarf unterteilt sich in drei Kategorien: Nachholbedarf, Neubaubedarf und Ersatzbedarf. Entgegen der Annahme der Bezirksregierung Münster wird in der Bedarfsanalyse der Stadt Ibbenbüren kein Nachholbedarf gesehen. Vielmehr wird von einem Neubaubedarf von 120 Wohneinheiten pro Jahr ausgegangen. Außerdem wurde ein Ersatzbedarf von 50 Wohneinheiten pro Jahr errechnet. Damit ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 170 Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2025, also insgesamt 2.380 Wohneinheiten.

Im Rahmen der Analyse des Wohnungsmarktes wurde ebenfalls die Bevölkerungsentwicklung betrachtet. Die aktuellen Zahlen zur demographischen Entwicklung lassen heute erkennen, dass die Modellrechnungen aus dem Jahr 2012 deutlich überschritten werden. Die Bevölkerungszahl sollte demnach bis 2021 auf 52.140, bis 2025 auf 52.148 und bis 2040 auf 51.740 Einwohner ansteigen (mittlere Berechnungsvariante). Derzeit verzeichnet die Stadt Ibbenbüren 54.213 (Stand 30.09.2021) Einwohner. Das sind heute schon 2.073 Einwohner mehr, als bisher für 2021 prognostiziert wurde. Ob ein weiterer Anstieg zu erwarten ist, bleibt abzuwarten. Nach der o.g. Modellrechnung wird erwartet, dass bis 2040 die Zahl wieder leicht auf 51.740 Personen sinken wird. Unter Berücksichtigung der schon heute deutlich überschrittenen Berechnungsvariante kann davon ausgegangen werden, dass auch die für 2040 berechneten Werte deutlich überschritten werden.

In Bezug auf die Haushalte wurde in 2012 vor allem von einem Anstieg des Bedarfs an kleinen, seniorengerechten Wohnungen ausgegangen, woraus der prognostizierte Anstieg der Haushalte in Verbindung gebracht werden kann. Hinzu kommen die tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen in Verbindung mit einem generellen Bevölkerungszuwachs. Die Nachfrage nach neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser wurde zu diesem Zeitpunkt als untergeordnet eingestuft.

Die tatsächliche Entwicklung stellt sich jedoch derzeit anders dar. Die Nachfrage nach Baugrundstücken, auch für Einfamilienhäuser, ist in Ibbenbüren ungebrochen. Die Notwendigkeit der Etablierung von kleinen, seniorengerechten Wohnungen ergibt sich am Markt zudem ebenfalls. Zu den aktuellen Entwicklungen trägt insbesondere auch das weitestgehend investitionsfreundliche wirtschaftliche Klima bei.

Den Zielvorstellungen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 wird wie oben beschrieben entsprochen. Zum jetzigen Zeitpunkt leben schon deutlich mehr Menschen in Ibbenbüren, als im Jahr 2012 für 2025 prognostiziert wurde. Hinzu kommt, dass sich die durchschnittlichen Haushaltsgrößen weiter verkleinern werden und auf lange Sicht mehr Haushalte zu erwarten sind. Um diesem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen, sollen im Planbereich neue Wohnbaugrundstücke vorbereitet werden.

Derzeit müssen nach der Wohnungsmarktanalyse noch weitere Wohnungen durch die Stadt Ibbenbüren zur Verfügung gestellt werden, um dem Bedarf gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang wird das Ziel verfolgt unterschiedliche Wohnformen und damit einhergehend

eine unterschiedliche Dichte zur Verfügung zu zustellen. Weiterhin werden Siedlungsränder geschlossen, sinnvoll abgerundet oder Nachverdichtungspotenziale in vorhandenen Gebieten genutzt. Damit wird den Anforderungen des Wohnraumversorgungskonzepts vollumfänglich entsprochen.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden, die einen Teil dieser Nachfrage decken und das im Anschluss liegende vorhandene Siedlungsgefüge abrunden kann. Es können Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Zudem ist in einem Teilbereich eine verdichtete Bebauung in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) geplant. In einem weiteren Teilbereich sind zwar nur Einzelhäuser zulässig, diese können aber mit bis zu sechs Wohneinheiten errichtet werden. So ist auch eine höhere Ausnutzung und damit auch ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Der Standort bietet aufgrund seiner integrierten Lage in Laggenbeck 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. Die Fläche war als Erweiterung des städtischen Friedhofs geplant, ist aber aufgrund von Änderungen im Friedhofs- und Bestattungswesen und daraus folgend der Friedhofsleitanplanung der Stadt Ibbenbüren nicht mehr notwendig und kann aus diesem Grund als Wohnbaufläche genutzt werden. Der vorhandene Siedlungsbereich wird ergänzt und abgerundet.

Der Ortsteil Laggenbeck wird folglich durch eine zusätzliche Fläche in seiner Siedlungsstruktur ergänzt und weiterentwickelt.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Betrieben wurde durch das Büro Zech Umweltanalytik ein geruchstechnischer Bericht gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Die Ergebnisse werden in die Abwägung eingestellt.

In diesem Zuge wurde deutlich, dass die maximalen Geruchsstunden für ein Wohngebiet von 10% mit maximal erreichten 9% im Osten des Plangebiets unterschritten werden. Im weiteren Verlauf des Gebiets zeigen sich Werte zwischen 5 und 8 Prozent der Geruchsstunden. Je weiter westlich der Messpunkt liegt, desto geringer ist die relative Anzahl der Jahresgeruchsstunden. Nach Aussage des Gutachtens sind nach geruchstechnischer Sicht somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebiets durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Gemäß der GIRL sind die Belange der Anwohner als auch der landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgte nach konservativen Maßstäben. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Belange der Landwirtschaft als auch die Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner in ausreichendem Maß berücksichtigt wurden. Mit erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen. Zusätzliche textliche Festsetzungen zum Schutz der zukünftigen Anwohner oder Änderungen in der Planzeichnung zu Gunsten der landwirtschaftlichen Betriebe sind nicht notwendig.

Die konkreten Inhalte sind dem geruchstechnischen Bericht (LG 15882.1/01) zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

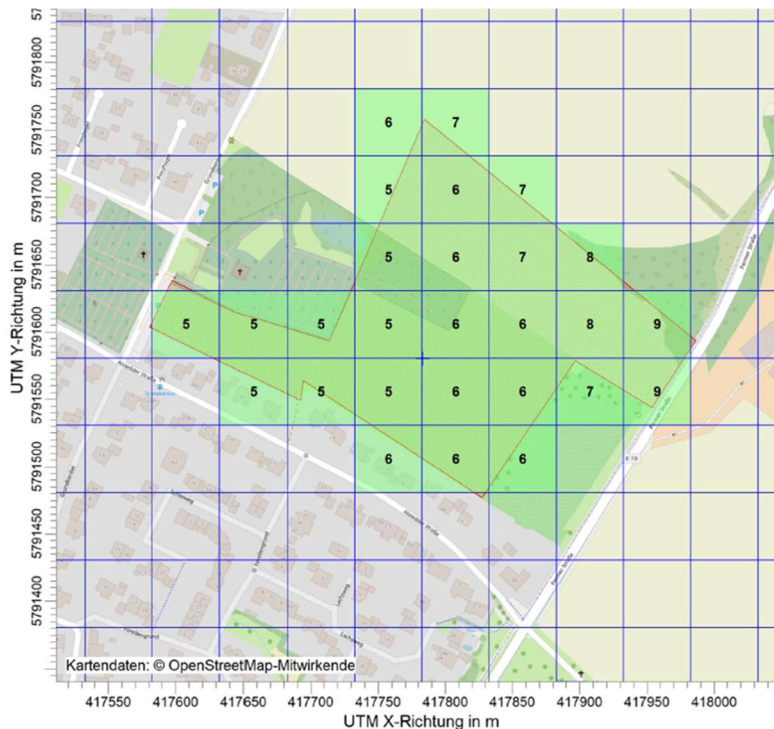


Abb. 6: Auszug aus dem geruchstechnischen Bericht der Zech GmbH

Der Betrieb an der Permer Straße hatte eine Genehmigung für eine kleine Windkraftanlage, die aber nicht umgesetzt worden ist. Eine neue Genehmigung wurde durch die Stadt Ibbenbüren nicht erteilt. Das gerichtliche Verfahren in diesem Zusammenhang ist mittlerweile abgeschlossen. Das Oberverwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen. Aus diesem Grund sind keine weiteren Maßnahmen in diesem Zusammenhang notwendig.

Im direkten Umfeld befinden sich auch keine Straßen, die zu einer Lärmbelastung des Gebiets führen werden. Weitere Untersuchungen bezüglich der Immissionen sind daher nicht notwendig.

Altlasten/

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich besteht die Altlastenfläche Nr. 07-79 „ehemalige Kiesgrube Sundermann“, die bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 97 „Gründkenliet“ thematisiert worden ist. Auf Grundlage von verschiedenen Hinweisen aus der Bevölkerung und des Kreises Steinfurt zu einer mutmaßlich größeren Ausdehnung der ehemaligen Kiesgrube in das Plangebiet hinein, wurde ein Bodengutachten zur Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch das Büro A + V Geoconsult, Ibbenbüren, durchgeführt. Die Gefährdungsabschätzung erfolgte für die Bereiche Boden-Mensch bezogen auf den Direktkontakt und den Bodenluftpfad, der sich in die Bereiche Methangas und Kohlendioxidgehalt unterteilt. Methangas war im Rahmen der Untersuchung nicht messbar vorhanden, so dass ein biologischer Abbau der gärfähigen Stoffe mindestens als abgeschlossen betrachtet werden kann. Die Kohlendioxidgehalte lagen im Bereich des Bodenlufthaushalts eines ungestörten Bodens. Damit kann eine Gefährdung durch deponiespezifische Schadgase ausgeschlossen werden. (A + V Geoconsult Seite 11 f)

Der Boden wurde weiterhin auf Gehalte von Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel und Quecksilber untersucht. Die Messwerte liegen insgesamt meist weit unter den stoffbezogenen Prüfwerten. Außerhalb der Altablagerungen wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Eine Gefährdung ist aufgrund der genannten Ergebnisse nicht zu erwarten, da sich keine Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen ergeben haben. (A + V Geoconsult Seite 11 f)

Die Ergebnisse zeigen folglich, dass nach den aktuellen geo- und umwelttechnischen Untersuchungen nach den Maßstäben des Bodenschutzes und den fachlichen Vorgaben der Bodenschutzverordnung keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vorliegen. Es ist aber anzumerken, dass es in der Vergangenheit Hinweise auf Belastungen mit verschiedenen Materialien und eine einmalige erhöhte Kohlenwasserstoffbelastung gab. Diese Bodenverunreinigungen wurden im Zuge der Begutachtung nicht gefunden. Nach Aussage des Gutachters wäre es aber aufgrund der einzelnen „Spots“ ein Zufallsfund gewesen.

Da es bei Erschließungsarbeiten im Baugebiet und bei der Erstellung von Baugruben üblicherweise zu Umlagerungen von Erdaushub verbunden mit Deklarationsuntersuchungen kommt, wurde auf Grundlage der Aussage des Gutachters eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. (A + V Geoconsult Seite 13).

Weitere Ausführungen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Kampfmittel/ Verdachtsflächen zu Kampfmitteln sind auch nach Aussagen der Bezirksregierung in diesem Bereich nicht bekannt.

Bergbau Nördlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe die ehemalige Zeche Perm. Das Grubenfeld der aufgelassenen Zeche Perm reicht mit seinen bekannten Strecken bis auf ca. 100 m an das geplante Baugebiet heran. Von dem Grundstückseigentümer wurden verschiedene Hinweise gegeben, die im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung der bergbaulichen Verhältnisse durch das Büro Dr. Spang Ingenieurgesellschaft gutachterlich geprüft wurden. Zur Abschätzung möglicher Auswirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten auf die Tagesoberfläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 97a „Gründkenliet Nord“ wurde eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund durchgeführt. Im Ergebnis wurde durch das Büro festgestellt, dass im Baufeld kein auf die Tagesoberfläche einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Eine Literaturrecherche konnte ebenfalls keine Anhaltspunkte für entsprechende Einwirkungen aufzeigen. Das Grenzkrisiko wird nach dem Stand der Erkenntnisse nicht überschritten. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen für das Bauvorhaben gegen untertägigen Bergbau sind danach nicht erforderlich. Auch eine Erkundung des Untergrundes hinsichtlich möglicher untertägiger bergbaulicher Aktivitäten wird durch das Büro nicht empfohlen. Weitere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Gewässer Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder unmittelbar angrenzend sind keine fließenden Gewässer verortet. Es sind folglich keine Belange angrenzender Gewässerstrukturen zu beachten.

Boden / Fläche / Landschaft Durch die geplante bauliche Inanspruchnahme bisher nicht überbauter Böden wird das Schutzgut „Boden“ zwangsläufig beeinträchtigt. Jedoch sind im Planbereich keine besonders schützenswerten Böden vorhanden und davon betroffen.

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden auch die Schutzgüter „Fläche“ und „Landschaft“ negativ beeinflusst, weil Freiflächen dauerhaft verloren gehen und die Eigenart des Ortsbildes durch Nutzungsänderungen, bauliche Prägung und veränderter Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Fläche“ und „Landschaft“ sind unter Berücksichtigung der priorisierten Zielsetzung der Schaffung weiterer Wohnbauflächen allerdings unvermeidlich.

Als Kompensation werden unmittelbar nördlich angrenzende Flächen der intensiven Landwirtschaft entzogen und diese mit Feldgehölzen, einer Obstwiese, extensivem Grünland und Kleingewässern angereichert. In der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung entsteht so ein geringfügiger Überschuss von 1.850 Wertpunkten.

Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht von aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Münster zu entnehmen.

Das Plangebiet soll sich in die vorhandenen Strukturen integrieren und ist aus diesem Grund mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgeben. Hier ist insbesondere der Übergang in die freie Landschaft in Richtung Norden und im Westen zur Obstbaumwiese von Bedeutung. Im Süden wird ein Abstand zur Bestandsbebauung geschaffen, der durch eine ähnliche Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 97 „Gründkenliet“ noch großzügiger gestaltet werden wird. Bauliche Anlagen sind in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig, so dass eine Integration in die Landschaft gewährleistet wird. Insbesondere aufgrund der Lage im Landschaftsraum mit seiner bewegten Topographie ist eine Integration des Plangebiets und die Gestaltung des Übergangs mit entsprechenden Festsetzungen zu Baugrenzen, überbaubarer Grundstücksfläche und Begrünung der Flächen von Bedeutung.

Dies soll im Rahmen der Bauleitplanung auf Grundlage der dargestellten Ziele erreicht werden.

Im Westen ist eine öffentliche Grünfläche von 10m Breite geplant, um hier eine ausreichende Abstandsfläche zum Friedhof zu gewährleisten. Zudem wurde zwischen der Planstraße und dem Friedhof ein 2m breiter Grünstreifen geplant, der die bestehenden Bäume in diesem Bereich schützen soll. Diese liegen nach den vorliegenden Unterlagen auf der Grundstücksgrenze und in Teilbereichen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Es wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die in Richtung Osten nördlich des Parkstreifens verläuft und in die Grünfläche mündet, die als Abstand zum Friedhof dient.

Artenschutz

Die Betroffenheitsanalyse für die im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die mit einem zukünftigen Satzungsbeschluss planungsrechtlich zulässigen Eingriffe zu unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikten bei der Fransenfledermaus sowie beim Steinkauz führen werden. In diesem Zusammenhang sind die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu nennen.

Durch die Umsetzung der in der Artschutzprüfung I + II vorgeschlagenen artspezifischen Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen wirkungsvoll verhindert werden. Dies bezieht sich auch auf die im Gebiet nachgewiesenen europäischen, aber nicht planungsrelevanten Vogelarten, bei denen es bei der Entfernung der Vegetation ebenfalls zu einer baubedingten Tötung kommen kann.

Nähere Ausführungen zur Thematik des Artenschutzes sind der Bestandserfassung planungsrelevanter Vogelarten, der Artschutzprüfung der Stufe I und II und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Klima

Im Umweltbericht wird die Immissionssituation von fünf ausgewählten Luftschadstoffen im Plangebiet als unauffällig bewertet. Dies entspricht aus lufthygienischer Sicht einer typischen Einstufung dörflicher Gebiete im ländlichen Raum.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Nutzung von Niederschlagswasser und eine Festsetzung zu Dachbegrünungen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen enthalten, um die kleinklimatischen Auswirkungen der baulichen Entwicklung so klein, wie möglich zu halten. Weitere textliche Festsetzungen werden dahingehend nicht aufgenommen, da davon auszugehen ist, dass sich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer geringen Dichte und den getroffenen Festsetzungen zu Natur und Landschaft nicht negativ auf das Klima auswirkt.

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation / Entwässerung

Das im Planbereich anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Schmutzwasserkanalisation DN 200 in den geplanten Straßen gesammelt und über das angrenzend vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Püßelbüren zugeleitet. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Kanalleitungen ist gewährleistet.

Das Niederschlagswasser des geplanten neuen Wohnsiedlungsbereiches kann aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und der topographischen Verhältnisse vor Ort nicht überall ohne Einschränkungen versickert werden und ist daher ebenfalls durch eine neue Regenwasserkanalisation abzuleiten. Zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist dieses über ein im südöstlichen Teil des Planbereiches geplantes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) gedrosselt in einen bestehenden RW-Kanal DN 200 in der Permer Straße (K19) einzuleiten. Der Nachweis über die schadlose Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer wurde durch den Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag des Ing.-Büros Flick, Ibbenbüren, erbracht.

Aus hydraulischen Gründen sind im Nordwesten und im Südosten des Planbereiches leichte Geländedauffüllungen vorgeschrieben.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Leitungsträger sichergestellt. Letztere werden im Verfahren stets beteiligt und geben eine entsprechende Stellungnahme ab. Bei Baubeginn werden somit alle notwendigen Maßnahmen getroffen, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten (z.B. Telekommunikation, Strom, Wasser).

Die Westnetz GmbH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Transformatorenstation aufgenommen werden muss. Diese wurde in der Planzeichnung entsprechend ergänzt.

Löschwasser Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereichs kann über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden. Vorhandene Hydranten in den angrenzenden Straßen „Gründkenliet, Alstedder Straße und Permer Straße“ können in durchschnittlich weniger als 200 m Entfernung erreicht werden. Eine Ergänzung des Wasserversorgungsnetzes und damit auch der Löschwasserversorgung wird über die Herstellung der Erschließungsanlagen im Planbereich erreicht.

Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO ist von einer geringen bis mittleren Brandgefährdung auszugehen. Entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 ist im Plangebiet eine Löschwasserversorgung bei kleiner Brandgefährdung (min. feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) und bei mittlerer Brandgefährdung (nicht min. feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung, oder min. feuerhemmende Umfassung und weiche Bedachung) von min. 1600 l/min (96 m/h) erforderlich, da die Geschoßflächenzahl in Teilbereichen über 0,7 liegt. Hierfür können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis (Radius) von 300 Metern berücksichtigt werden.

Bei der Planung von PKW-Stellflächen, Beet und Einfassungen sind die erforderlichen Durchfahrbreiten- und Höhen für Feuerwehrfahrzeuge unbedingt zu berücksichtigen (mind. nach DIN 14 090). Vor allem in, aber auch vor Kurven- und Kreuzungsbereichen sind die notwendigen Breiten unbedingt erforderlich.

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

ÖPNV Vom Plangebiet aus können bestehende Buslinien fußläufig erreicht werden, die das Gebiet an die Kernstadt von Ibbenbüren, aber auch an die umliegenden Stadtteile anbinden. Weiterhin hat Laggenbeck einen Bahnanschluss, der in fußläufiger Erreichbarkeit liegt.

Kraftfahrzeuge Für die Erweiterung der Siedlungsstruktur werden neue Straßen geplant, die den gesamten Geltungsbereich erschließen werden. Es wird nur eine geringe Dichte erzielt, da vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser geplant sind. Die Möglichkeiten zur verdichteten Bebauung ist nur für einen kleinen Teilbereich des Plangebiets gegeben. Somit ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Fußgänger / Radfahrer Mit dem Fahrrad lassen sich Ziele in und um Ibbenbüren leicht erreichen. insbesondere das Stadtzentrum Ibbenbürens mit den entsprechenden zentralen Einrichtungen ist mit dem Fahrrad über Fahrradwege und -straßen sehr gut angebunden.

Auch das Stadtteilzentrum Laggenbeck mit den Infrastruktureinrichtungen und Geschäften für den periodischen und aperiodischen Bedarf sowie der Bahnhof Laggenbeck liegen in fußläufiger Erreichbarkeit. Im Plangebiet selbst sind mehrere Fußwege geplant, die die Siedlung mit dem Bestand verbinden.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

StEP Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere dem Oberziel 1 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.

Wie bereits oben beschrieben handelt es sich bei dem Planbereich um eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. So wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine qualitative Entwicklung 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 Fläche zunächst als Friedhof genutzt werden sollte, nun aber aufgrund von Veränderungen im Friedhofs- und Bestattungswesen nicht mehr gebraucht wird und einer

anderen Nutzung zugeführt werden kann. Aus dem Siedlungsbild ergibt sich eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen.

Zudem entspricht die Planung wie oben unter Punkt 1 beschrieben der Friedhofsleitplanung.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 97a „Gründkenliet-Nord“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Bestandsbebauung. Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Siedlungsgebiete. Im Westen grenzen zudem sowohl der städtische als auch der kirchliche Friedhof, im Norden die offene Landschaft an den Geltungsbereich an. Im Osten ist eine Obstbaumwiese entstanden, die als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 97 „Gründkenliet“ dient. Es soll eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Laggenbeck erfolgen. Aus diesem Grund wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird dem Ziel einer weiteren Verdichtung der Gebietsstruktur Rechnung getragen. Die vorhandene Siedlung wird erweitert, abgerundet und ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebende Baustruktur wird die GRZ nach § 19 (2) BauNVO im WA 1 bei einer eingeschossigen Bauweise auf 0,3, im WA 2 und WA 3 mit einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung und im WA 4 mit einer maximalen Zweigeschossigkeit der Gebäude auf 0,4 festgesetzt. Hier erfolgt dazu die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8. So wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen und die Neuversiegelung der Grundstücke auf ein angemessenes Maß gemäß § 17 BauNVO reduziert. Das Maß entspricht zudem der vorhandenen Struktur und fügt sich somit in die Umgebung ein.

Im WA 2, WA 3 und WA 4 soll eine höhere Dichte erreicht werden. So ist hier eine höhere GRZ festgesetzt worden, um auch andere Wohnformen zu ermöglichen. Insbesondere im WA 4 ist zur Etablierung von Reihenhäusern eine GRZ von 0,4 bei der Tiefe der Grundstücke notwendig, um diese Wohnform an dieser Stelle zu ermöglichen.

Auch die Geschossigkeit ist im WA 2, WA 3 und WA 4 mit einer Zweigeschossigkeit erhöht worden, um eine höhere Dichte zu erzielen, die im äußeren Bereich als Übergang in die vorhandene Siedlungsstruktur und die freie Landschaft nicht gewollt ist. Damit entspricht die Festsetzung dem Ziel der Planung. Im inneren Bereich ist die Zweigeschossigkeit als zwingend festgesetzt worden. Dies soll zu einer entsprechenden Dichte beitragen und der Bereich soll sich entsprechend entwickeln.

Da im angrenzenden Siedlungsbereich auch unterschiedliche Formen der Dichte möglich und auch errichtet worden sind, integriert sich das vorhandene Siedlungskonzept in die bestehenden Strukturen. Zwar ist direkt angrenzend eine höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich, dies wurde aber tatsächlich nicht umgesetzt, aus diesem Grund wurde im Bebauungsplankonzept dieser Umstand berücksichtigt.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO definiert. Die Baugrenzen sind straßenbegleitend ausgerichtet und mit einem Abstand von 3 Metern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Baufelder sind mindestens 15 Metern breit. Auch hier kann unterschiedlichen Ansprüchen an das Wohnen Rechnung getragen werden. Die Größe der Baufelder und der Grundstücke lassen in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen z. B. zur GRZ verschiedene Bauvolumen zu.

Ein entsprechender Abstand zu der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleibt gewahrt. Eine flexible Gestaltung des Eigenheims bleibt in diesem Zusammenhang immer noch möglich.

Bauweise

Im gesamten Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Die Bebauung auf den Grundstücken soll mit seitlichem Grenzabstand erfolgen. Dies entspricht der umliegenden Bebauung. Wie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Siedlung wiederum in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert.

Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. So soll, wie oben im Rahmen der Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung dargestellt, der Übergang in die freie Landschaft und die angrenzende Siedlung gestaltet werden. Hier ist eine aufgelockerte Bebauung als Ziel der Planung beschrieben worden.

Im WA 3 sind nur Einzelhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten geplant, die sich auf einen kleinen Teilbereich beziehen und aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche in ihrer Anzahl gering bleiben werden. Im WA 4 sollen Doppelhäuser oder Hausgruppen entstehen.

Ziel ist es, verschiedene Wohnformen zu ermöglichen, die Teil des Wohngebiets sind und die gleichermaßen in die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteils passen. So ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen aus Sicht der Stadt Ibbenbüren eine gute Möglichkeit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen nachzukommen. Durch die Gliederung des Geltungsbereichs wird eine Struktur und damit eine geordnete Bebauung im Gebiet erreicht.

Mit diesen Festsetzungen wird das Konzept der unterschiedlichen Wohnformen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan weitergeführt und dem Ziel der Planung damit entsprochen. Das Gebiet wird auf diese Weise maßvoll erweitert und in das vorhandene Siedlungsgefüge integriert.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Straße Gründkenliet an das Straßenverkehrsnetz der Stadt Ibbenbüren angeschlossen. Durch die geplante Straße wird das Baugebiet erschlossen. Eine zusätzliche Erschließung soll in Richtung Permer Straße erfolgen. So ist das Gebiet optimal in das vorhandene Straßensystem angebunden.

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

Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.

Begründung:

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Bestandsbebauung. Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Siedlungsgebiete. Es soll eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Laggenbeck erfolgen. Aus diesem Grund wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Rahmen der Bauleitplanung ausgeschlossen. Das Gebiet ist in seiner Struktur für solche Nutzungen nicht ausgelegt. Die Zufahrt erfolgt unter anderem über eine Siedlungsstraße und ermöglicht damit keine ausreichende Möglichkeit für das entsprechende Verkehrsaufkommen. Der Geltungsbereich ist in seiner Gesamtheit klein und diese Art von besucherintensiven Nutzungen können durch die geplante Infrastruktur nicht ausreichend bewältigt werden. Zudem entsprechen die Nutzungen nicht dem Ziel der Planung einer kleinteiligen Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Die genannten Nutzungen sollen an anderer Stelle im Stadtgebiet entstehen und sind auch bereits in Laggenbeck vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

2. **Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16, 18 u. 20 BauNVO**

2.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf eine Höhe von 9 m im WA 1 und von 10,0 m im WA 2, WA 3 und WA 4 über dem vorhandenen Gelände, bzw. der festgesetzten Auffüllhöhe nicht überschreiten. Als Bezugspunkte des vorhandenen Geländes gelten die jeweils nächstgelegenen im Bebauungsplan dargestellten Höhenpunkte. Bedarfsweise können Mittelwerte zwischen zwei Höhenpunkten herangezogen werden.

2.2 Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse

Zusätzlich zu der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse gemäß BauO NRW darf maximal ein Geschoss errichtet werden, das kein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW ist. Kellergeschosse werden dabei nicht mitgezählt.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der Planzeichnung ab und wird in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur festgesetzt.

Zur Vermeidung nicht an die Umgebung angepasster Gebäudehöhen werden zudem textliche Regelungen getroffen. Es wird eine Firsthöhe festgesetzt, die sich an der vorhandenen Gebäudestruktur im rechtsverbindlichen Bebauungsplan orientiert und bei 9 bzw. 10 m liegt. Dies variiert je nach Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse. Hintergrund ist die mit der Aufstellung des Bebauungsplans einhergehende Anwendung der neuen BauO NRW, die eine Begrenzung der Obergeschosse, die kein Vollgeschoss sind, nicht vorsieht. Dies soll nun in der Bauleitplanung geregelt werden. Die Festsetzung entspricht folglich dem Ziel der Integration neuer Gebäude in den bestehenden Kontext.

Zusätzlich ist mit 2.3 eine Festsetzung getroffen worden, die die Anzahl der Geschosse begrenzt, die kein Vollgeschoss sind, da gemäß den örtlichen Bauvorschriften auch Flachdächer bis 5° ausnahmsweise zugelassen werden können. In diesem Zusammenhang ist eine Begrenzung der Firsthöhen bzw. Höhen der Attika nicht ausreichend, um die Anzahl der Geschosse zu begrenzen. Die Möglichkeiten hier dennoch mehr Geschosse zu errichten, wurden mit der Festsetzung eingeschränkt, um dem Ziel der Planung gerecht zu werden.

Bauweise

3 Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

3.1 Im WA 1 und 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Im WA 4 sind Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Begründung:

Im WA 1 sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Ziel ist es hier eine kleinteilige Bebauung zu etablieren, die auch der vorhandenen Siedlungsstruktur entspricht und sich an die vorhandene Bebauung anschließt und diese weiterführt. Zwar sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch unterschiedliche Gebäudetypen und Wohneinheiten möglich, diese sind aber im direkt angrenzenden Gebiet selbst nicht umgesetzt worden. Aus diesem Grund soll die vorhandene Bebauung in den Vordergrund der Festsetzung treten, da ein Übergang in die bestehende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild als Ziel der Planung gewollt ist.

Für das WA 4 ist ebenfalls die Ansiedlung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Es wird über die Geschossigkeit und die GRZ eine entsprechende Dichte und Bauvolumen erreicht.

Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Hier wird die notwendige Dichte durch die Festsetzung von Wohneinheiten, der GRZ und der Geschossigkeit erreicht. Aufgrund der Größe des Teilgebiets ist aber von einer eingeschränkten Umsetzung auszugehen, so dass keine hohe Anzahl an Gebäuden erreicht werden kann.

Im WA 4 sind Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Hier soll insbesondere durch die Festsetzung der Hausgruppen eine Alternative zu den gängigen Einfamilienhäusern geschaffen werden. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke und der festgesetzten GRZ sind Reihenhäuser in diesem Bereich möglich. Die gleichzeitige Festsetzung von Doppelhäusern bietet die notwendige Flexibilität und bietet dennoch die gewünschte Dichte in diesem Bereich.

Wohneinheiten

4 Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4.1 Im WA 1 und 2 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4.2 Im WA 3 sind je Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

4.3 Im WA 4 sind je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit und je Hausgruppenelement (Haus) maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Begründung:

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im WA 1 und WA 2 auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaus begrenzt. Des Weiteren wird im WA 4 je Haus einer Hausgruppe ebenfalls nur eine Wohneinheit zugelassen, gleiches gilt für Doppelhaushälften.

Dies entspricht einer geordneten Dichte im Gebiet und hält einen Gestaltungsspielraum bei der Planung und Errichtung von Wohngebäuden in diesen Bereichen offen. Lediglich im WA 3 sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Dieser kleine Teilbereich soll auch für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stehen. Ziel ist es, neben einer aufgelockerten Bebauung auch Bereiche mit einer höheren Dichte zu schaffen. Aus diesem Grund wird der innere Bereich verdichtet. Den Mehrfamilienhäusern im WA 3 stehen dann Einzel- und Doppelhäuser mit nur geringen Wohneinheiten, aber in maximaler zweigeschossiger Bauweise und einer gleichen GRZ von 0,4 gegenüber. Damit ist insgesamt ein verdichteter Bereich geschaffen worden. Das weitere Ziel, möglichst unterschiedliche Wohnformen zu zulassen, wird mit dem WA 3 und WA 4 ermöglicht. Hier sind zum einen Mehrfamilienhäuser möglich, zum anderen im WA 4 auch Reihenhäuser, die eine Dichte im Eigenheim zulassen. Die Festsetzungen entsprechen dem Ziel der Planung.

Nebenanlagen und 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 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind zur Erschließungsstraße nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 In den blau schraffiert dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Nebenanlagen unzulässig.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen nicht innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern errichtet werden.
- 5.4 Im Bereich westlich des WA4 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Weg zu errichten, der auch für die Bewirtschaftung der davon östlich gelegenen Grundstücke (Hausgruppen) genutzt werden kann.

Begründung:

Mit der Festsetzung zum Abstand von Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sollen bauliche Anlagen innerhalb einer Vorgartenfläche vermieden werden. Damit wird der Straßenraum erweitert und eine halböffentliche Nutzung in diesen Bereichen ermöglicht. Zudem dürfen diese Anlagen nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Diese Flächen sollen der Integration des Gebiets in die Siedlungsstruktur bzw. die bestehende Landschaft dienen und einen entsprechenden Übergang gestalten. Bauliche Anlagen in diesem Bereich würden diesem Ziel entgegen stehen.

Die blau schraffiert dargestellten Flächen sind von baulichen Nebenanlagen freizuhalten, um so dem Steinkauz eine möglichst barrierefreie Flugschneise zu den nördlich angrenzenden Kompensationsflächen zu bieten.

Die öffentliche Grünfläche dient dem Abstand zum Friedhof. Zudem soll hier ein Weg entstehen, der das Plangebiet mit der Wegeführung auf dem Friedhof verbindet. aber auch eine Bewirtschaftung der Reihenhaushausgrundstücke ermöglicht. Insbesondere bei Reihenhaushausgrundstücken müssen Möglichkeiten zur Bewirtschaftung berücksichtigt werden, da ein anderer Zugang zum hinteren Teil des Grundstücks nicht möglich ist.

Aufschüttungen

6 Flächen für Ausschüttungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die Baugrundstücke im braun schraffiert gekennzeichneten Bereich sind auf ihrer gesamten Fläche auf die in der Planzeichnung genannte Höhe über NHN aufzufüllen. Hierzu sind ausschließlich inerte Bodenmaterialien zu verwenden.

Begründung:

Aufgrund der vorhandenen Topographie und der notwendigen Hydraulik für die Siedlungsentwässerung ist es erforderlich, dass in Teilbereichen des Plangebietes Geländeauffüllungen von den zukünftigen Grundstückseigentümern vorgenommen werden müssen.

Landschaft

7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 und (1a) BauGB

- 7.1 Zur Entwicklung der Landschaft ist je 250 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßer einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Diese können auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden.

- 7.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes herzustellen und zu erhalten. Dabei sollten im rückwärtigen Teil der Gärten, bzw. im Grenzbereich zu den benachbarten Nutzungen neben einem nur geringen Anteil an Bäumen 2. Ordnung in erster Linie Sträucher aus der Liste (S. 44 im Umweltbericht) Verwendung finden.
- 7.3 Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen sensorische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Bodenverfärbungen, Auffüllungen, Siedlungsabfälle, sonstige Verunreinigungen etc.) festgestellt oder Böden mit erhöhten Schadstoffgehalten angetroffen, so ist die Kreisverwaltung Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, Telefon 02551 – 691470 umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen dann abzustimmen.
- 7.4 Die in der Anlage 3 zur Artenschutzprüfung aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, bzw. umzusetzen.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzungen ist die Integration des Gebiets in die Landschaft. Im Norden schließt sich die freie Landschaft an, dieser Übergang soll mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Im Osten wird die angrenzende Obstbaumfläche geschützt. Und im Süden ist eine ähnliche Festsetzung für die angrenzenden Grundstücke getroffen worden. Hier soll eine Integration in die Grünstrukturen der vorhandenen Siedlung erfolgen. Zudem wird so einer Störung der Bestandsbebauung vorgebäugt. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports dürfen in den Grünflächen nicht errichtet werden.

Die Herstellung muss innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes erfolgen, um die Durchsetzung der Festsetzung zu erreichen. Die Laub- und Obstbäume können innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern errichtet werden. So wird eine gute Eingliederung des Gebiets in die Umgebung gewährleistet und dem Ziel der Planung entsprochen.

Die öffentliche Grünfläche dient dem Abstand zum Friedhof, um die Diskretion so hoch wie möglich zu halten und den Trauernden auch weiterhin einen Ort der Stille und Ruhe zu ermöglichen. Zudem soll hier ein Weg entstehen, der das Plangebiet mit der Umgebung verbindet. Zudem können hier entsprechende Bäume gepflanzt werden, die den Geltungsbereich in die Umgebung integrieren. Die konkrete Ausgestaltung wird im Umweltbericht beschrieben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Gefährdungsabschätzung zur Bodenluft und Altlasten erstellt. Zwar haben die Untersuchungen keine Hinweise zu Bodenverunreinigungen gebracht, dennoch soll aufgrund von Hinweisen und Ergebnissen aus der Vergangenheit die vorgenannte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen Veränderungen des Bodens entsprechend zu berücksichtigen.

Ausnahmen

8 Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

- 8.1 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 0,05 zulässig, wenn mindestens 20% der Pflasterflächen (z. B. Zuwegung, Zufahrten, Terasse etc.) mit wasserdurchlässigem Material hergestellt.

Begründung:

Im Rahmen der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Erweiterungen der Festsetzungen des Bebauungsplans unter bestimmten, festgelegten Bedingungen zugelassen werden. Hier soll die Möglichkeit einer Überschreitung der GRZ um bis zu 5% ermöglicht werden. Die Bedingung dafür ist die Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien für versiegelte Flächen. Hierbei sind vor allem Zufahrten, Zuwegungen und ähnliches in die Bilanzierung einzubeziehen. Ziel ist es, die Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung zu erweitern und zugleich einen Ausgleich zu schaffen. So wird die Flexibilität insbesondere für kleine Grundstücke erhöht und die Rahmenbedingungen dazu entsprechend bestimmt.

**Zuordnung
Ausgleich**
9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB

Die im Bebauungsplan und auf den externen nördlich angrenzenden Flächen (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 43, Flurstücke 444, 445, 447, 448, 450, 512, 515, 1101 teilw., 1102, 1103) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die darauf gemäß Maßnahmenplan im Umweltbericht auszuführenden Maßnahmen sind den im Bebauungsplan festgesetzten neuen Bauflächen (alle WA-Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen) anteilig hinsichtlich ihrer Fläche und ihrer möglichen Versiegelungsquote als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Begründung:

Da ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, sind Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a-c BauGB zu erheben. Die rechtmäßige Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ist jedoch nur möglich, wenn der B-Plan dem Bestimmtheitsgebot genügt. Hierzu ist es erforderlich über eine textliche Festsetzung nach § 135 a Abs. 2. S.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 S.1 BauGB diese Zuordnung vorzunehmen. Durch die genaue Benennung der Flurstücke auf denen der notwendige Ausgleich mit seinen Maßnahmen hergestellt wird und bei gleichzeitiger Beschreibung, welche Flächen unter Berücksichtigung ihrer möglichen Versiegelungsquote und ihres Flächenanteils als Eingriffsflächen (hier alle WA-Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet) gelten, wird den o.g. gesetzlichen Notwendigkeiten in Form einer Sammelzuordnung Rechnung getragen.

Dachneigung
B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 Bau O NRW
1. Dachneigung für Hauptgebäude

- 1.1 Im WA 1 ist eine Dachneigung von mindestens 45° zulässig.
- 1.2 Im WA 4 ist bei eingeschossiger Bebauung eine Dachneigung von mindestens 45° zulässig, bei zweigeschossiger Bauweise von mindestens 35°.
- 1.3 Im WA 2 und WA 3 ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Dachneigung von mindestens 35° zulässig.
- 1.4 Flachdächer bis 15° sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese begrünt hergestellt werden. Glasdächer von Wintergärten beispielsweise sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Eine Begrünung ist ebenfalls für den Bereich der Flächen nicht erforderlich, auf dem Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur alternativen Energiegewinnung errichtet werden.
- 1.5 Flachdächer bis 15° von Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, wie beispielsweise Carports und Garagen, sind ebenfalls begrünt herzustellen.
- 1.6 Vorgärten sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen.
Steingärten aus Kies und/ oder Schotter u. ä. sind unzulässig. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.
- 1.7 Unversiegelte Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen und versickerungsfähige Pflasterungen oder vergleichbare Oberflächenbefestigungen sind einzusetzen. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden.

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 Ausweisung neuer Wohnbaufläche und die Integration dieser in die vorhandene Siedlungsstruktur. Die zukünftige Bebauung soll sich in den Bestand einfügen. Diesem Ziel wird mit der Übernahme der Festsetzung aus dem südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Rechnung getragen. Es wird eine Ergänzung der Siedlung ermöglicht, die aber im Rahmen der schon jetzt geltenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgen muss. Folglich fügen sich die zukünftigen Gebäude in die vorhandene Umgebung ein.

Ausnahmsweise können Flachdächer bis 5° zugelassen werden, wenn diese begrünt hergestellt werden. Ziel ist es mit dieser Festsetzung dem Umwelt- und Klimaschutz gerecht zu werden und in diesem Zusammenhang Möglichkeiten für ressourcensparendes Bauen zu ermöglichen. Die Festsetzung entspricht zudem dem Ziel der Integration in die Landschaft und schafft zusätzliche Möglichkeiten der Gestaltung. Dächer über 5° sind nach diesen Festsetzungen unzulässig bzw. entsprechend den Festsetzungen nach 1.1, 1.2 und 1.3 herzustellen.

Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNV, auch diese sind begrünt herzustellen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang aber, dass hierbei nicht um das kleine Spielhaus für die Kinder gehen soll, sondern vielmehr um Nebenanlagen mit Bedeutung für die Versiegelung auf dem Grundstück. Ausgenommen sind von der Regelung Flächen, die zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden, da hier eine Begrünung zum einen oft nicht sinnvoll oder eben auch nicht möglich ist. Die Flächen, die nicht zur Energiegewinnung genutzt werden, sind aber weiterhin zu begrünen. Die Ausnahme gilt ebenfalls für Glasanbauten wie Wintergärten zum Beispiel.

Vorgärten sind begrünt und wasseraufnahmefähig herzustellen. Zudem sind Steingärten unzulässig, dies dient der Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) und wird als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Abs. 2 BauO NRW 2018 aufgenommen. Insbesondere vor dem Hintergrund das ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden soll, entspricht die Festsetzung dem Ziel der Planung.

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVPG NW) vom 29.04.1992 (GV. NRW. S. 560), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht

(Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBI. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Hauptsatzung der Stadt Ibbenbüren vom 05.07.2021, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gutachten

Umwelttechnische Stellungnahme auf der Basis von Bodenluft- und Bodenuntersuchungen vom 13.04.2021

A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49479 Ibbenbüren

Geruchstechnischer Bericht Nr. LG15882.1/01 vom 04.03.2021

Zech Umweltanalytik GmbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen

Beurteilung der Bergbaulichen Situation vom 20.11.2020

Dr. Spang, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH

Bestandserfassung planungsrelevanter Vogelarten vom 01.09.2021

Biologische Umweltgutachten Schäfer, Stettiner Weg 13, 48291 Telgte

Artenschutzprüfung der Stufe I und II vom 26.10.2021

aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

Umweltbericht vom 28.10.2021

aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

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, 8161 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, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.

- 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.** Der Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind die Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jeder Anschlussnehmer ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 15.12.2015 wird verwiesen.
- 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, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- 6.** 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. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständiger) hinzuzuziehen.
- 7.** Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/ oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden.
- 8.** Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte, etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.
- 9.** Die Entnahme von Grundwasser im Plangebiet darf nur mit Zustimmung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen. Die gesundheitliche Unbedenklichkeit der Grundwassernutzung ist gutachterlich nachzuweisen.
- 10.** Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Baugrundsachverständiger einzuschalten um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen, da die Beschaffenheit und die Eignung des Baugrundes für eine bestimmte Bebauung, allein dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks obliegt. Es ist somit Sache des Eigentümers, den Baugrund in entsprechender Weise prüfen und begutachten zu lassen.
- 11.** Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln (§§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG) sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen einer Baufeldvorbereitung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. vom 01. November bis 28. Februar zulässig.
- 12.** Um eine Zerstörung der natürlichen Bodenstruktur über das unvermeidliche Maß hinaus zu verhindern, ist aufgrund des teilweise anstehenden bindigen Bodens dort das Befahren mit gummibereiteten Fahrzeugen während der Regenperioden oder Starkregen zu unterlassen.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 43.185 m² groß und wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet 1	ca. 14.622 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2	ca. 5.108 m ²
Allgemeines Wohngebiet 3	ca. 2.630 m ²
Allgemeines Wohngebiet 4	ca. 3.354 m ²
(davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 1.791 m ²)
Allgemeines Wohngebiet gesamt	ca. 25.714 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.628 m ²
Fußwege	ca. 102 m ²
Parkplatzfläche	ca. 220 m ²
Verkehrsfläche gesamt	ca. 4.950 m²
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	ca. 192 m²
öffentliche Grünfläche gesamt	ca. 1.675 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesamt	ca. 8.812 m²
Wald gesamt	ca. 640 m²
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	ca. 1.202 m²
(davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 204 m ²)
Gesamtfläche	ca. 43.185 m²

6. Verfahrensvermerke		
Verfahrensschritte im Überblick	Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97a „Gründkenliet - Nord“, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.	
§ 2 (1)	02.09.2020	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97a „Gründkenliet - Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.09.2020 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.	
§ 3 (1)	12.09.2020 - 14.10.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 12.09.2020 bis 14.10.2020. Die Stellungnahmen wurden fachgerecht aufgenommen und aufgearbeitet. Sofern Handlungsbedarf ausgemacht wurde, ist dieser im Plan, bzw. in der Begründung berücksichtigt worden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier jedoch nicht explizit aufgeführt, sondern sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.	
§ 4 (1)	14.09.2020 - 14.10.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 14.09.2020. Die Stellungnahmen wurden fachgerecht aufgenommen und aufgearbeitet. Sofern Handlungsbedarf ausgemacht wurde, ist dieser im Plan, bzw. in der Begründung berücksichtigt worden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier jedoch nicht explizit aufgeführt, sondern sind der Abwägungstabelle zu entnehmen	
§ 3 (2)		Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)		Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 20.12.2021

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

Steggemann

Kaß