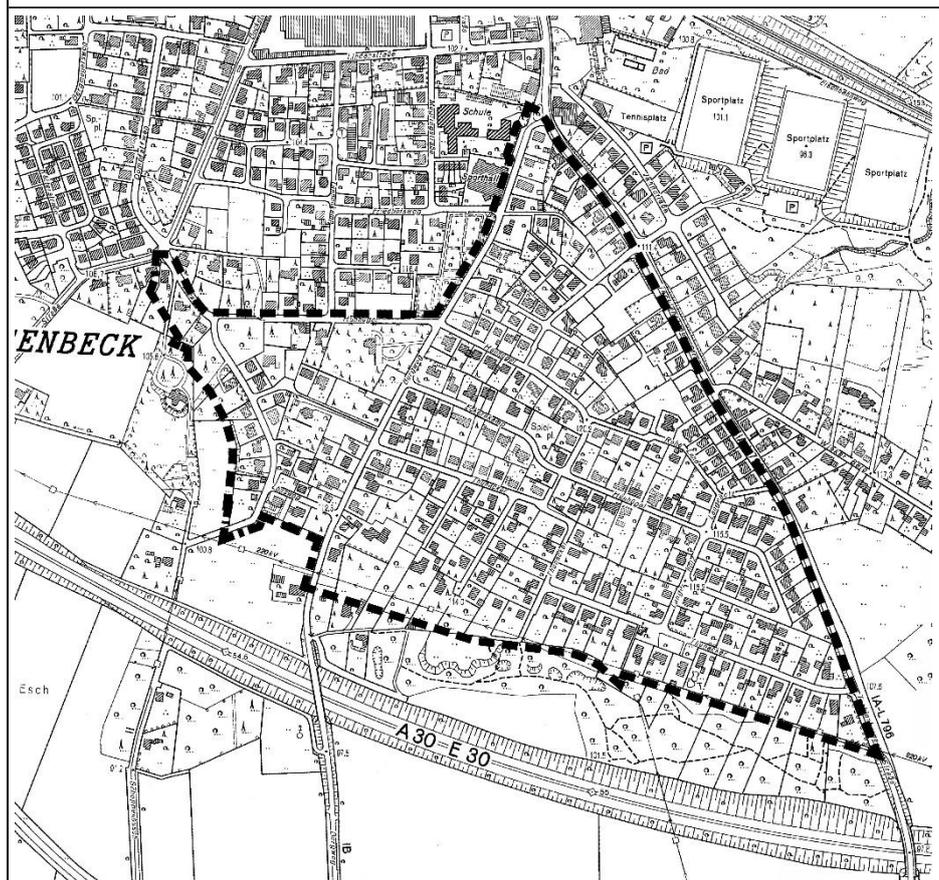


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 7 „Thunacker“

Verfahren nach § 13a BauGB



**1. Ausfertigung**

Stand: 19. Januar 2022

## Inhalt

Begründung .....	3
1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
2. Rahmenbedingungen .....	6
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung .....	9
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	11
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	12
3.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse .....	12
3.4 Belange des Umweltschutzes .....	13
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung .....	16
3.6 Belange des Verkehrs .....	16
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte .....	17
4. Inhalt der Neuaufstellung.....	17
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung .....	19
4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	24
5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	26
6. Verfahrensvermerke .....	27

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls

## Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

<b>Anlass</b>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 7 „Thunacker“ wurde in seiner Ursprungsfassung durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 08.07.1968 rechtsverbindlich. Die beabsichtigte Neuaufstellung ist erforderlich, um mithilfe eines Änderungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bestimmte Inhalte innerhalb des bestehenden Bebauungsplans an heutige Anforderungen und Gegebenheiten anzupassen. Gleichzeitig sollen denkbare städtebauliche Fehlentwicklungen, die auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts eintreten könnten, abgewendet werden.</p> <p>In diesem Rahmen werden durch eine flexiblere Festsetzung der überbaubaren Flächen die innerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen baulichen Potenzialflächen für eine nachhaltige Innenentwicklung vorbereitet. Um eine angemessene und sich an dem vorherrschenden Gebietscharakter orientierte Nachverdichtung zu ermöglichen, ist es notwendig weitere Festsetzungen in den zu ändernden Bebauungsplan aufzunehmen, um eine Feinsteuerung der zukünftigen Gebietsentwicklung auf Grundlage aktueller Bedürfnisse zu erreichen.</p> <p>Des Weiteren wird das Plangebiet an bestimmten Randzonen verkleinert, für die der Ursprungsplan keine inhaltlichen Aussagen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche trifft. Ferner liegen der Stadt Ibbenbüren derzeit zahlreiche Anregungen aus der Öffentlichkeit vor, die eine Änderung des Bebauungsplans anstreben und ebenfalls die Zielvorstellung weiterer Innenentwicklung im Stadtgebiet forcieren. Hierfür wird insbesondere die Erweiterung vorhandener Baugrenzen als entscheidendes Kriterium gesehen, um vorhandene und sinnvoll nutzbare Baupotenziale erschließen zu können.</p>
<b>Ziel</b>	<p>Aktuelle Planungsdiskurse verfolgen besonders einen nach innen gerichteten Ansatz zur Entwicklung bestehender Siedlungsbereiche als Alternative zur Baulandgewinnung außerhalb der Stadt. Nach wie vor werden deutschlandweit zahlreiche Flächen im Außenbereich für neue Baugebiete herangezogen. Im Gegensatz hierzu sind im Innenbereich der Städte und Gemeinden oftmals noch zahlreiche Baupotenziale vorhanden, die durch Baulückenschluss genutzt werden können. Auch vor dem Hintergrund der im Jahr 2013 durchgeführten Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) sind besonders Kommunen in der Pflicht die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 1 (5) BauGB zu betreiben. Der Bebauungsplan Nr. 07 „Thunacker“ weist für zahlreiche, zum Teil sehr große Grundstücke, vergleichsweise kleine Baufelder aus. Etlichen Grundstücksteilen steht demnach eine Bebauung durch die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen.</p>
<b>Demographie</b>	<p>Zudem sind im Planungsprozess die allgemeinen demographischen Entwicklungen im Stadtgebiet grundlegend zu berücksichtigen. Ibbenbüren ist eine Stadt, die sich weiterhin durch einen dynamischen und stabilen Bevölkerungsanstieg auszeichnet. Langfristig, dem demographischen Wandel geschuldet, wird die Einwohnerzahl in den kommenden Jahrzehnten jedoch kontinuierlich abnehmen. Wie jedoch in der im Jahr 2012 durchgeführten Wohnungsmarktanalyse festgestellt, sind jährlich 170 neue Wohneinheiten im Stadtgebiet (bis etwa zum Jahr 2025) vonnöten, um die aktuell sehr hohe Nachfrage nach Baugrund befriedigen zu können. Neben der privaten Bautätigkeit sind deshalb auch die öffentlichen Träger dazu geraten, angemessenen Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen. Im Rahmen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 „Thunacker“ sollen diese Bestrebungen aufgegriffen werden. Daher werden in ausgemachten Bereichen innerhalb des Plangebiets neue überbaubare Flächen geschaffen und aktuelle textliche Festsetzungen getroffen, um die beabsichtigte Nachverdichtung mit Blick auf die bestehende Siedlung angemessen zu begleiten.</p> <p>Insgesamt kann der Bebauungsplan in Gänze aktualisiert, neuer Baugrund geschaffen und gleichzeitig den Zielen weiterer Innenentwicklung entsprochen werden.</p>
<b>StEP</b>	<p>Durch die Änderung 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:</p>

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!

**Verfahren nach § 13a BauGB**

Die inhaltliche Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen des § 13a BauGB als Änderungsverfahren. Dem Vorhaben liegt somit das beschleunigte Verfahren zugrunde, welches der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren kommt nach § 13a (4) BauGB zusätzlich bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans in Betracht, was hier der Fall ist. Anders als im sogenannten „Regelverfahren“, kann die Kommune im beschleunigten Verfahren bestimmte Vereinfachungen gemäß § 13a (2) BauGB erzielen. Hierzu gehört unter anderem der mögliche Entfall der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Aufgrund der Bedeutung des Projektes ist diese erste Beteiligungsstufe jedoch nicht entfallen. Am 28.08.2019 wurde eine öffentliche Versammlung im Ratssaal der Stadt Ibbenbüren durchgeführt und mit den Teilnehmenden über den Entwurf des Bebauungsplans sowie die zukünftige Gebietsentwicklung diskutiert.

Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung der Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts sowie von einem weiterreichenden Monitoring (inklusive Umwelterklärung) abgesehen.

Ein Ausgleich i.S. des § 1a (3) BauGB ist zudem nicht erforderlich. Diese und weitere Verfahrenserleichterungen sind jedoch mit konkreten Voraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB verknüpft, die grundlegend erfüllt sein müssen. Das beschleunigte Verfahren wird direkt ausgeschlossen, wenn mindestens eins der in Tabelle 1 genannten Ausschlusskriterien zutrifft:

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

Nach Prüfung der aufgelisteten Kriterien kommt die Stadt Ibbenbüren zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigte Planung kein unmittelbarer Ausschluss des beschleunigten Verfahrens besteht. Die Tatbestände der drei aufgezählten Aspekte treffen nicht zu. Es handelt sich um einen Angebots-Bebauungsplan, wodurch kein bestimmtes Vorhaben entwickelt werden soll. Prüfpflichtige Vorhaben nach der Anlage 2 des UVPG sind im Plangebiet durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie eines Mischgebiets gemäß §§ 4 und 6 BauNVO nicht vorgesehen. Zulässige Vorhaben richten sich demnach nach den festgesetzten Inhalten dieser Gebietskategorien. Es wird jedoch, wie noch aufgeführt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anhang zur Begründung) hinsichtlich einer neu geplanten Straße im Plangebiet erforderlich.

Aufgrund der Planung einer zusätzlichen Straßenverkehrsfläche im Entwurf des Bebauungsplans wird gemäß des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVPG NRW) jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Diese Vorprüfung wird als Teil der Begründung (Anlage) dem Anhang beigefügt. Im Ergebnis kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass im Rahmen des beabsichtigten Straßenbaus keine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Durch die zentrale Lage der Siedlung innerhalb des Stadtgebiets von Ibbenbüren werden durch die Planung zudem keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt. Auch ist das räumliche Umfeld bereits intensiv durch Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe geprägt. Störfallbetriebe in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Standort sind demnach nicht vorhanden.

Somit können die spezifischen Randbedingungen, die mit dem Verfahren verknüpft sind, überprüft werden (vgl. Tabelle 2):

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

Der Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich und entspricht einer integrierten Lage. Da der Bebauungsplan geändert werden soll, liegt bereits Planungsrecht im Sinne eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB vor. Es handelt sich demnach um ein bestehendes Quartier, das mithilfe der Planung fortentwickelt werden soll. Durch diese Absicht (hier: Nachverdichtung im Siedlungsbereich) liegt der Fokus auf weiterer Innenentwicklung.

Die überbaubare Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO, welche im Zuge der Bebauungsplanänderung festgesetzt wird, liegt dabei unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Grundsätzlich bezieht sich der v.g. Schwellenwert bei Änderungen oder Ergänzungen bestehender Bebauungspläne lediglich auf die Summe der geänderten oder ergänzten Grundflächen, soweit der zugrundeliegende Bebauungsplan vor dem verbindlich werden der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-RL) aufgestellt worden ist. In diesen Fällen wird eine zusätzliche Beeinträchtigung der Umwelt als gegeben betrachtet. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 07 „Thunacker“ erfolgte am 08.07.1968, wodurch dieser als ein sogenannter „Altplan“ zu werten ist. Für die jeweiligen Grundstücke innerhalb des Plangebiets wurde im gesamten Geltungsbereich bereits eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dabei ist unerheblich, ob die betroffenen Grundstücke heute bereits überbaut wurden. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Grundfläche nachträglich nicht erhöht. Dementsprechend wird der Grenzwert allgemein eingehalten.

Auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist grundlegend gegeben. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dar. In diesem Sinne wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht.

#### Vorprüfung des Einzelfalls

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren werden, wie in der Ausgangslage aufgezeigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortentwicklung eines allgemeinen Wohn- und Mischgebiets geschaffen. Zwar wird kein Vorhaben begründet, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht, allerdings unterliegt der Neubau einer Straße gemäß Nr. 5 der Anlage 1 zu § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVP NW) als „sonstige Straße nach Landesrecht“ der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Anschluss an den Burgweg festgesetzt, die zur

Erschließung neuer Wohngrundstücke herangezogen wird. Die Rechtsverhältnisse der öffentlichen Straßen sind allgemein im Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) geregelt. Gemäß § 3 (4) Nr. 2 des v.g. Gesetzes handelt es sich um eine Gemeindestraße, wodurch die Belange der Erschließung der anliegenden Grundstücke überwiegen (Anliegerstraße). Hierdurch wird ein Vorhaben im Sinne der Nr. 5 der Anlage 1 zu § 1 UVPG NRW begründet.

Wie in der als Anlage zur Begründung erstellten Prüfung des Einzelfalls dargelegt wird, führt der geplante Ausbau der Straßenverkehrsfläche nicht zu der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da die zu prüfenden Kriterien insgesamt als unerheblich eingeschätzt werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### Änderungs- beschluss

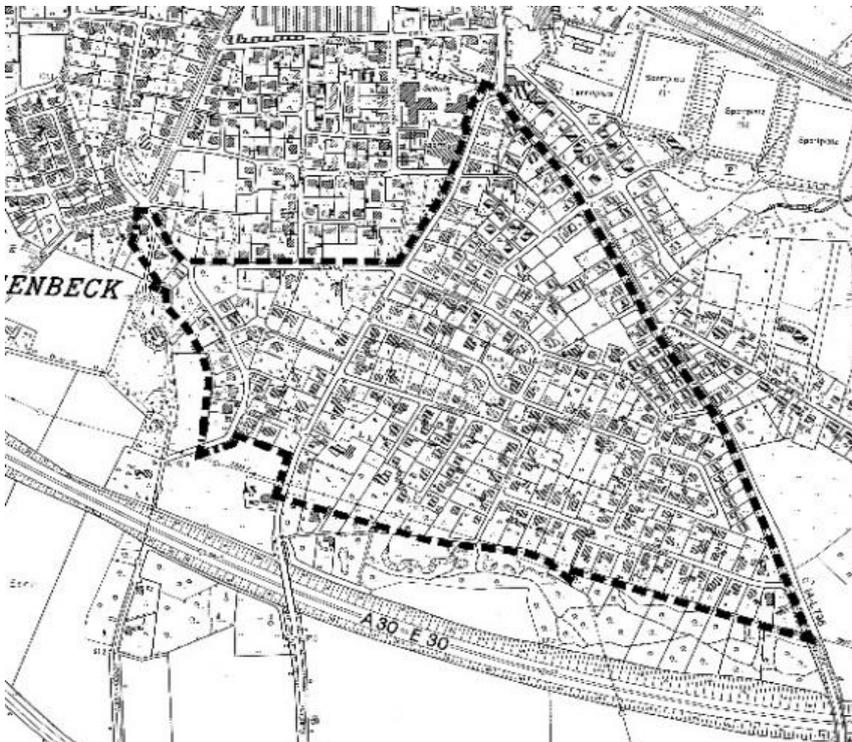
Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 7 „Thunacker“ am 21.02.2019 nach den Bestimmungen des § 13a BauGB beschlossen. Der Planbereich (vgl. Abbildung 1) liegt nördlich der Autobahn 30 und beherbergt einen Großteil des südlichen Siedlungsbereichs von Laggenbeck.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07 „Thunacker“ umfasst eine Fläche von ca. 323.449 m<sup>2</sup>. In Richtung Süd befindet sich in geringer Entfernung die Autobahn 30. Nordöstlich wird das Plangebiet von der Tecklenburger Straße (L 796) tangiert und dahingehend begrenzt.

Der Lönsweg stellt in Richtung West den Abschluss des Plangebietes dar. Weitere Elemente, die unmittelbar an den Planbereich angrenzen, sind die Sporthalle entlang des Burgwegs sowie die Flächen des Friedhofs. Nördlich lässt sich ein Teil des Nahversorgungszentrums von Laggenbeck verorten. Letzteres ist zu einem gewissen Anteil ebenfalls im Planbereich integriert.

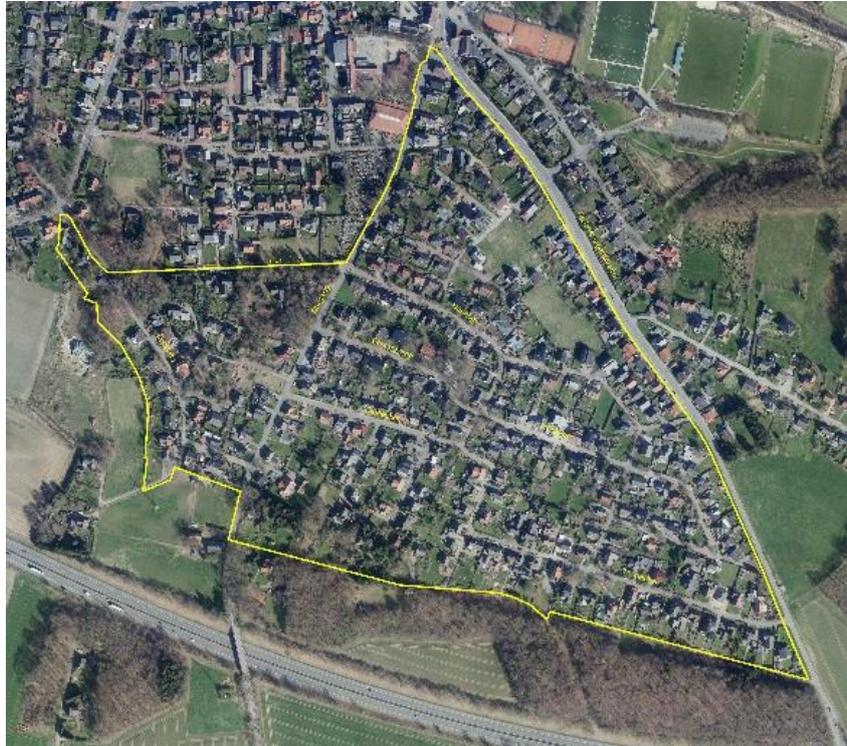
### Lage und Größe

Abb. 1: Übersicht über den Geltungsbereich



Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt. Im nachfolgenden Luftbild (Abb. 2) ist der beschriebene Geltungsbereich des Plangebiets gelb markiert.

**Abb. 2: Luftbild aus 2018 (Quelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW)**



Im folgenden Abschnitt wird thematisch auf die übergeordneten Planunterlagen eingegangen:

**Landesentwicklungsplan – LEP**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Letzterer übernimmt hierzu die Funktion eines überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplans. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele (zu beachten) und Grundsätze (zu berücksichtigen) zur räumlichen Entwicklung des Landes fest und die getroffenen übergreifenden Festlegungen sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen entsprechend aufzugreifen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Februar 2017) weist der Stadt Ibbenbüren für den festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. Zu berücksichtigen sind insbesondere folgende Grundsätze:

Grundsatz 6.1-6 - Vorrang der Innenentwicklung

*„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“*

Der Grundsatz wird durch die Nachverdichtung einer integrierten Lage allgemein berücksichtigt.

Grundsatz 4 - Klimaschutz

*„Die Raumentwicklung soll zum Ressourcenschutz, zur effizienten Nutzung von Ressourcen und Energie, zur Energieeinsparung und zum Ausbau der erneuerbaren Energien beitragen, um den Ausstoß von Treibhausgasen soweit wie möglich zu reduzieren. Dem dienen insbesondere - eine energiesparende Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Sinne einer Verminderung der Siedlungsflächenentwicklung (...).“*

Der Grundsatz wird ebenfalls tangiert, da keine planungsrechtliche Siedlungsflächenentwicklung in den Außenbereich vorbereitet wird und bereits vorhandene Straßen der Erschließung dienen.

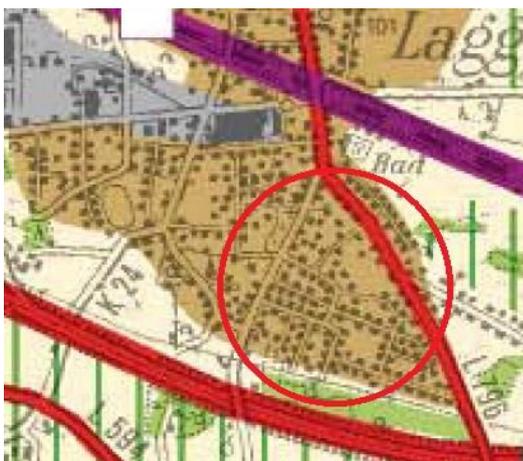
**Regionalplan**

Demnach liegen durch die kommunale Planung keine grundsätzlichen Widersprüche zu den allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

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

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).

**Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland**



Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll sich in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfs- und umweltgerecht innerhalb des Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche sind daher für Entwicklungen, die auf der Bauleitplanung fußen, unerlässlich. Die ASB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Baugebieten auf. An dieser Stelle sind die Kommunen in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes aufzuzeigen und entsprechende Berechnungsgrundlagen zur demographischen Entwicklung bereitzustellen. So können begründbare Belastungsaussagen zur Nutzung der ASB erzeugt werden.

Neben den zeichnerischen Darstellungen wirkt auch der textliche Teil des Regionalplans in besonderem Maße auf die Bauleitplanung ein. Die formulierten Ziele und Grundsätze sind bei planungsrechtlichen Flächenausweisungen stets zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Insbesondere für das Ziel Nr. 3 des Regionalplans: *„Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!“* sind nachweisbare Berechnungen aufzuführen.

Das Unterziel 3.2 formuliert die Anforderungen konkreter: *„Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht“*. Die Stadt Ibbenbüren hat zu diesem Themenfeld im Jahr 2012 eine Wohnungsmarktanalyse erarbeitet. Hieraus resultiert bereits aus der unteren Berechnungsvariante, dass Ibbenbüren bis zum Jahr 2020 noch wachsen bzw. die Bevölkerungszahl ansteigen wird.

Zusätzlich wird ausgesagt, dass die Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt) weiter abnehmen und dadurch die gesamte Anzahl der Haushalte weiter ansteigt.

Bis zum Jahr 2025 ist demnach von einem jährlichen Bedarf von knapp 170 neuen Wohneinheiten (Neubau- und Ersatzbedarf) auszugehen. Auch die aktuellen Zahlen zur demographischen Entwicklung lassen erkennen, dass selbst die obere Berechnungsvariante aus dem Modellrechnung aus dem Jahr 2012 noch überschritten wurde. Heute leben in etwa 500 Menschen mehr in Ibbenbüren als für das Jahr 2020 prognostiziert worden ist. Hinzukommen die durch die niedrigen Zinsen bedingten hohen Investitionen in Grund und Boden, die als zusätzliche Anreize anzusehen sind.

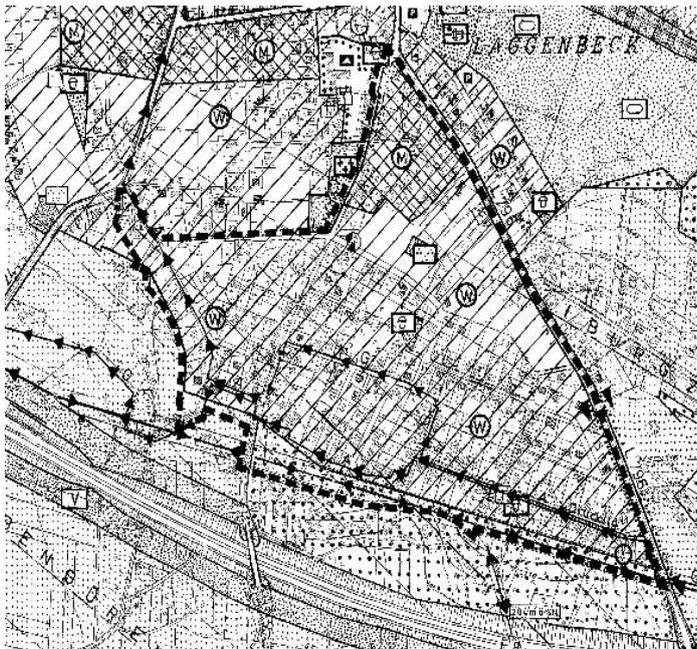
Des Weiteren wurde im Jahr 2015 eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Von etwa 650 angeschriebenen Bürgerinnen und Bürgern, die über echte Baulücken im Stadtgebiet verfügen, haben lediglich elf geantwortet, dass in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung des entsprechenden Grundstücks beabsichtigt sei. Hieraus lassen sich Tendenzen ableiten, dass zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer weiterhin an Ihren Flächen festhalten. Umso notwendiger ist es unterstützend tätig zu werden, wenn Nachverdichtungen möglich werden.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass keine Gegensätze zur übergeordneten Planung zu erwarten sind und der ASB bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden kann.

Unterhalb der Ebene der Regionalplanung wird die im Flächennutzungsplan (FNP) 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 als Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche dargestellt. Nach § 8 (2) Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des FNP und greift die vorgesehene städtebauliche Entwicklung nahtlos auf. Ein Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB ist im Zuge der Planungen somit nicht notwendig. Es muss auch keine Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB erfolgen.

 Angrenzende  
Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld knüpfen die Bebauungspläne Nr. 79 „Kastanienweg“, 82 „Lindenstraße“ und 47 „Laggenbeck – Hof Dierksmeyer“ an den Planbereich an. Die unmittelbare Umgebung wird somit ebenfalls durch Planungsrecht (beplanter Innenbereich nach § 30 (1) BauGB) geprägt. Neben bestehenden Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind insbesondere ausgewiesene Mischgebiete nach § 6 BauNVO sowie sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO aufgrund des vorhandenen Raumpotenzials als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zu einem Großteil werden in diesen Bereichen jedoch primär Wohnnutzungen begründet.

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

Planung

Durch den Entwurf des Bebauungsplans werden folgende bauleitplanerische Grundzüge von der Stadt Ibbenbüren verfolgt:

Primär soll eine Neuaufstellung im Sinne einer Änderung der bisherigen Planung in Form eines an heutige Bedürfnisse angepassten Gesamtplans erfolgen. Dabei wird die vorherrschende Gebietskategorie des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO weiter aufrecht erhalten.

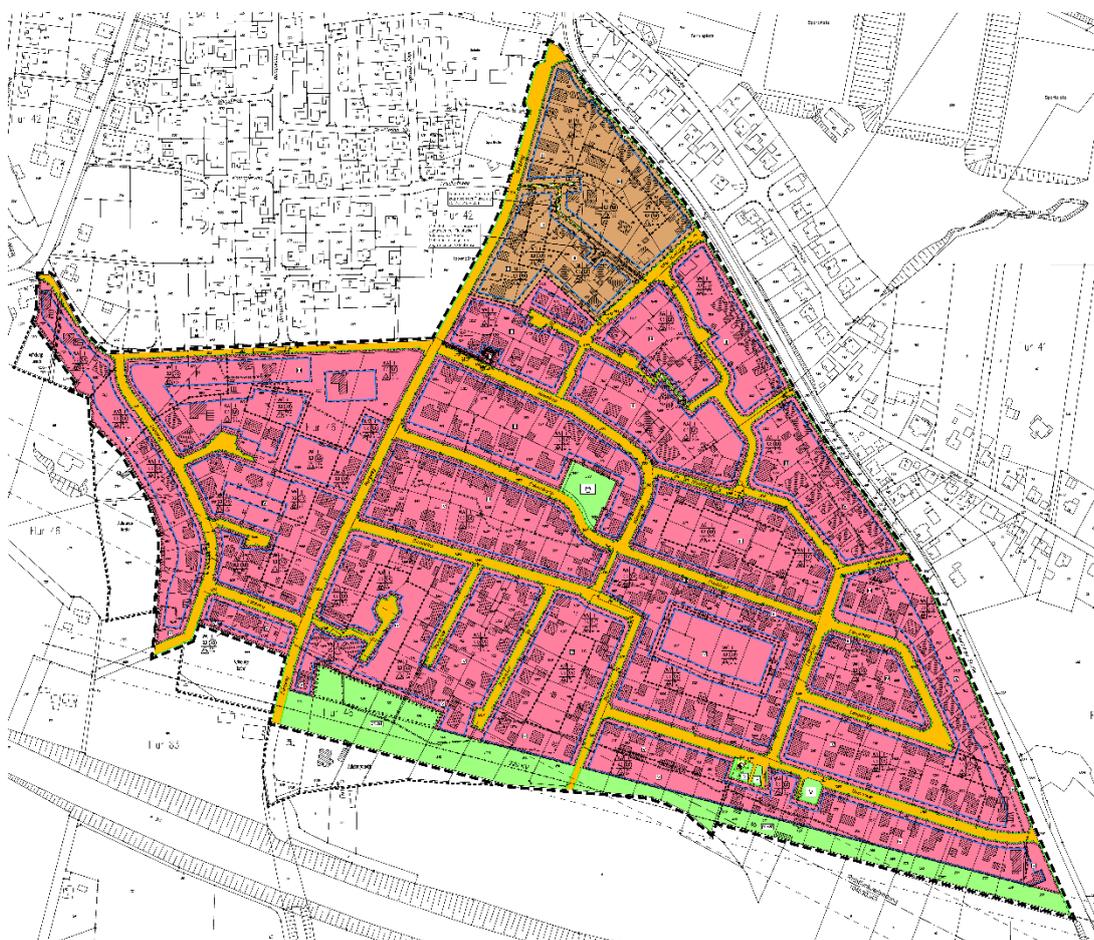
Für das festgesetzte Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO werden nach aktuellen Maßstäben ebenfalls textliche Festsetzungen aufgenommen. Auch die vorhandenen überbaubaren Flächen sollen durch Anpassung von Baugrenzen an vorherrschende Wohnanforderungen angepasst werden. Das Plangebiet verfügt über zahlreiche große Grundstücke, die aufgrund des

bestehenden Planungsrechts in der Fläche nur eingeschränkt genutzt werden können.

Besonders in den hinteren Bereichen der Grundstücke sind häufig ungenutzte Baupotenziale vorhanden. Diese sollen durch die Neuaufstellung des Plans hervorgebracht werden. Zusätzlich wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Der bestehende Bebauungsplan weist, mit Ausnahme der Flächen der ersten und zweiten Änderung, keine Regelung hinsichtlich der Wohneinheiten auf. Damit sich langfristig eine angemessene Siedlungsentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung einstellen kann, werden neue textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren werden Aussagen zu den nicht überbaubaren Flächen getroffen, welche in Kapitel 4.1 näher erläutert werden. Der Planbereich wird in Abbildung Nr. 5 allgemein aufgezeigt.

**Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans**



**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:

<b>Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 „Thunacker“</b>		
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	<b>x</b>
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse (insbesondere von Familien mit mehreren Kindern), Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	<b>x</b>

§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	<b>x</b>
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	<b>x</b>
§ 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)	<b>x</b>
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	<b>x</b>
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	<b>x</b>
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	<b>x</b>
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

### 3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### § 1 (6) Nr. 1 BauGB

**Wohnverhältnisse** Mit der Formulierung der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ werden die bis dato herausgebildeten Standards des Städtebaus in den Vordergrund gerückt. Wohnqualität wird besonders durch die vorherrschenden Verhältnisse eines räumlichen Umfelds bestimmt. Oftmals ist das Vorhandensein städtebaulicher Missstände nach § 136 (3) BauGB ein Anzeiger für ein ausgeprägtes Störverhältnis innerhalb eines bestimmten Quartiers. Demnach wird der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten ein hohes Gewicht zuteil. Neben der Zugänglichkeit der Grundstücke sind für das Vorliegen städtebaulicher Missstände auch die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art und Maß sowie der allgemeine Zustand der baulichen Substanz heranzuziehen.

Im Plangebiet sind keine städtebaulich unerwünschten Verhältnisse aufgrund der vorhandenen Gebäude sowie des aufgelockerten Charakters und der allgemeinen Lage in Ibbenbüren zu verzeichnen. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Voraussetzungen für ein gesundes Miteinander durch das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO bestehen. Das Wohnquartier wird allgemein gestärkt und die Wohnnutzung weiter gefestigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die innere Erweiterung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO geschaffen und damit weitere Nachverdichtung betrieben. Das Vorhaben trägt demnach dazu bei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen und weiter aufrecht zu erhalten. Menschen können durch neuen Wohnraum versorgt und die grundlegenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt werden.

Von der A30 und der Tecklenburger Straße (L796) gehen jedoch verkehrsbedingte Lärmemissionen aus, die insbesondere im Nachtzeitraum (lagebedingt) die notwendige

Wohnruhe beeinflussen. Aus diesem Grund wird eine schalltechnische Untersuchung notwendig, um die Situation grundlegend beurteilen zu können. Dabei ist mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln zu rechnen, die bestehende Orientierungswerte, insbesondere der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ überschreiten. Aufgrund des Alters des Plans waren bisher keine schalltechnischen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan integriert. Mithilfe neuer Festsetzungen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (s. Kapitel 4.1) kann jedoch für neue bauliche Anlagen nachträglich eine angemessene Wohnsituation geschaffen werden.

### 3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

#### § 1 (6) Nr. 2 BauGB

#### Wohnungsmarkt-analyse

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. Der Bedarf steht zusätzlich in Verbindung mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Die Stadt Ibbenbüren hat im Umkehrschluss jedoch nur wenige Flächenreserven für weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Auf der anderen Seite ist die Nachfrage nach Wohneigentum jedoch weiterhin beständig und auch im Vergleich zu vergangenen Jahren auf einem konstant hohen Niveau. Demnach ist es notwendig auch in bestehenden Bebauungsplänen bzw. Siedlungsgebieten weitere Flächenpotenziale zu erschließen und angemessen auf die beschriebenen Trends zu reagieren. Mithilfe der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Thunacker“ können etliche neue Grundstücke im Bestand realisiert und überbaubare Flächen entsprechend erweitert werden. Mithilfe dieser Maßnahme der Innenentwicklung wird den absehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung weiter Rechnung getragen.

### 3.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

#### § 1 (6) Nr. 3 BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund des allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO, welches als Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sind neben der vorherrschenden Wohnnutzung auch weitere soziale und kulturelle Nutzungen denkbar. Es handelt sich an dieser Stelle jedoch um einen Angebotsbebauungsplan, der durch die vorhandenen Nutzungen dieser Gebietskategorie bauliche Möglichkeiten schafft und einen planungsrechtlichen Rahmen bildet. Unter diesen Umständen sind alternative Nutzungen, insbesondere im Rahmen einer durchmischten Stadtentwicklung, wünschenswert.

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

#### § 1 (6) Nr. 4 BauGB

#### Erhaltung und Entwicklung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Thunacker“ im Stadtteil Laggenbeck wird eine bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung ermöglicht. Die vorhandenen Nutzungen am Standort werden durch die Planungen gefestigt und tragen langfristig zur Stärkung und Stabilität des Gebiets bei. Des Weiteren wird eine grundsätzliche Anpassung an aktuelle Wohnbedarfe vollzogen. Der Bebauungsplan soll insbesondere das Ziel der Nachverdichtung vorbereiten und den Nachzug weiterer Bevölkerungsgruppen ermöglichen. Für zahlreiche am Standort vorhandene und vergleichsweise große sowie tiefe Baugrundstücke soll daher die Möglichkeit einer Bebauung in „zweiter Reihe“ geschaffen werden, um die allgemeine Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand von Ibbenbüren einzudämmen. Durch das Aufgreifen aktueller Festsetzungen wird eine qualitative Innenentwicklung im Plangebiet vorbereitet. Zudem befriedigen neue Gebäude die aktuellen Wohnbedürfnisse, da weiterer Wohnraum entsteht. Der Bebauungsplan trägt somit dazu bei, dass das vorhandene Siedlungsbild qualitativ erweitert wird und sich Neubauvorhaben im Rahmen einer behutsamen Siedlungsentwicklung angemessen in die Strukturen einfügen.

### 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. Die durch den Straßenverkehrs der östlich angrenzenden Tecklenburger Straße (L796) sowie der Autobahn (A30) erzeugten Emissionen wirken jedoch auf das Plangebiet ein. Um diese umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen näher beurteilen zu können wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das von einem externen Ingenieurbüro erarbeitet wurde.

Im Bebauungsplan werden den Berechnungen folgend, die Anforderungen für bestimmte Außenbauteile neuer Gebäude (bzw. bei genehmigungspflichtigen Änderungen am Gebäude) festgelegt, um insbesondere Aufenthalts- und Büroräume vor einwirkendem Lärm zu schützen. Innerhalb des Gutachtens werden die Lärmpegelbereiche II bis V räumlich herausgestellt. Im Umkehrschluss sind daher Zonen vorhanden, welche die heutigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu verschiedenen Zeiträumen übersteigen.

Mit der Folge sind passive Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Gebäuden zu berücksichtigen. Mithilfe der 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 geforderte Wohnruhe kann somit auf lange Sicht im Plangebiet in Aussicht gestellt werden. Die Festsetzung wird in Kapitel 4.1 näher aufgezeigt.

##### Boden/Fläche

Die Erweiterung von Baufeldern als Maßnahme zusätzlicher Innenentwicklung im Plangebiet trägt in besonderem Maß dazu bei, dass noch unbebaute Flächen außerhalb bestehender Siedlungen nicht entwickelt und somit eingespart werden. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Flächenausweisung bzw. Flächeninanspruchnahme im Außenbereich um die Städte kann somit reduziert werden. Es handelt sich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Thunacker“ um einen bereits überplanten Bereich, der fortentwickelt werden soll. Somit kann dem Umweltschutz mit diesem Belang Rechnung getragen werden. Hierzu trägt auch eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 im Rahmen des Maß der baulichen Nutzung dazu bei, die allgemeine Grundstücksversiegelung auf ein angemessenes Maß zu begrenzen.

Im Plangebiet herrscht gemäß der Bodenkarte (1:50.000) des Geologischen Dienstes NRW größtenteils der Bodentyp der Braunerde vor, dessen Oberboden sich primär aus sandigem Lehm zusammensetzt. Eigenschaften einer besonderen Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen sind nicht festzustellen. Es handelt sich wie beschrieben um eine vorhandene Siedlung, wodurch ein Großteil der Grundstücke bereits von Menschen überformt wurde.

##### Geologie

Im Plangebiet kann mit Fossilien aus dem Erdzeitalter des Jura gerechnet werden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um recht selten zutage tretende Schichten handelt, sind vor der Durchführung erster Erdbewegungen (z.B. bei größeren Neubauvorhaben oder geplanten Anbauten mit besonderer Bodenrelevanz) weitere paläontologische Maßnahmen in Form einer Baubegleitung durch den LWL – Archäologie für Westfalen erforderlich. Um die Belange ausreichend berücksichtigen zu können, wurde der Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan integriert. Demnach ist der LWL vor einem Eingriff frühzeitig zu beteiligen, um die Belange möglicher Fossilien qualitativ bewerten zu können.

##### Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 07 „Thunacker“ 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 sowie die Umsetzung der Planung Verbote i.S. des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden, sind weiterreichende Untersuchungen notwendig. In der Phase kann daher bereits vor einem konkreten Eingriff überprüft werden, ob für planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten durch beabsichtigte Baumaßnahmen, die durch die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet werden, konkrete Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Ergebnisse dieser Betroffenheitsanalyse liegen der Stadt Ibbenbüren durch eine von einem externen Planungsbüro erarbeiteten artenschutzrechtlichen Untersuchung der Stufe I vor. Insbesondere wurde während durchgeführter Ortsbegehungen nach möglichen Habitatstrukturen

der näher zu betrachtenden planungsrelevanten Arten gesucht, die im Vorfeld analytisch herausgestellt wurden. Hierzu wurde eine Karte der vorhandenen Lebensraumtypen (Anlage zur ASP) im Plangebiet erstellt und auf betretbaren Grundstücken Horst- und Höhlenbäume in ausgemachten Nachverdichtungsbereichen auf Höhlungen, Nester bzw. Horste untersucht.

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

Hinsichtlich der gebäudewohnenden Fledermäuse ist grundsätzlich keine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte im Zuge der Umsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplans 07 „Thunacker“ zu erwarten. Vorhandene Gebäude im Plangebiet sind durch die städtebauliche Planung nicht betroffen, könnten im Umkehrschluss jedoch Quartierpotenziale für Fledermäuse und bestimmte Vogelarten (z.B. Star) aufweisen. Sollen bestehende Gebäude sowie Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten oder Schuppen) um- oder angebaut bzw. saniert oder abgebrochen werden, muss zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften bzw. zum Schutz von gebäudewohnenden Fledermäusen und von Vögeln (Gebäudebrüter) eine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG vermieden werden. In diesen Fällen sind die vom Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierung von Gebäuden“ sowie „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung“ heranzuziehen. Bei Gebäuden ohne erkennbares Quartierpotenzial bzw. ohne bekannte Vorkommen sind die v.g. Bauarbeiten (Neu- und Umbau, Sanierung, Abriss) im Zeitraum von Anfang bis Mitte März bzw. von Anfang September bis Anfang November zu beginnen, um einer Besiedlung durch geschützte Arten vorzubeugen. In einem solchen Fall wird empfohlen zur Vermeidung eines Verlustes vorhandener Fortpflanzungsstätten vor dem baulichen Eingriff jeweils einen Fledermauskasten an geeigneten Standorten und in weitmöglicher Entfernung zum Baugeschehen zu installieren. Sollte jedoch nach Prüfung gemäß der v.g. Merkblätter ein Quartierpotenzial an den Gebäuden bestehen oder dieses nicht ausgeschlossen werden können bzw. Vorkommen geschützter Arten bekannt oder die Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht möglich sein, ist zeitlich kurz vor dem Eingriff eine Kontrolle des mithilfe des beim Kreis Steinfurt angewandten Protokolls „Fachgutachter Artenschutz – Gebäudekontrolle bei Beseitigung, Nutzungsänderung, Umbau- und Sanierungsvorhaben“ durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Die Ergebnisse dieser Protokollierung sind dem Kreis Steinfurt unmittelbar zu übermitteln und das weitere Verfahren entsprechend abzustimmen.

Da neben den Gebäuden auch ältere Laub- bzw. Obstbäume mögliche Quartierpotenziale aufweisen können, werden Bauzeitenbeschränkungen erforderlich, um auch hier planungsrelevante Tierarten schützen zu können. Demnach ist eine Entfernung bzw. Rodung im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zulässig. Die Bauphase muss demnach vor der Brutzeit der Vögel begonnen werden, um einer Besiedlung durch den Star oder weitere Nischenbrüter vorzubeugen. Sind auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken Nisthilfen für Stare vorhanden, sind diese frühzeitig umzuhängen. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine entsprechende Fachbegutachtung maximal zehn Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, sofern in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei einer Kontrolle Tiere gefunden werden oder die zu entfernenden Bäume insbesondere Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester oder angestammte Schlafplätze aufweisen, ist deren Beseitigung nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der UNB des Kreis Steinfurt zulässig. Das Ergebnis dieser Begutachtung ist der UNB unmittelbar vorzulegen.

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

Mithilfe dieser Maßnahmen, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen, können mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

**Wald**

Südlich des Plangebiets befindet sich eine zusammenhängende Waldfläche, die in nördlicher Richtung von einer Höchstspannungsleitung geschnitten wird und sich nach Nordwesten bis in den Siedlungsbereich hinein fortsetzt. In diesem Übergangsbereich geht der an dieser Stelle vorhandene Mischwald allgemein in bestehendes Gartenland über, an das die weitere Bebauung anschließt. Um dem FNP stärker Rechnung zu tragen, sollen die hier von den Darstellungen tangierten Flächen zukünftig als Grünflächen (mit einem Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot) festgesetzt werden, um zugleich auch eine Begrenzung der Bebauung nach Süden zu erzeugen. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich zudem Grundstücke (Flur 42, Flurstücke 742, 366, 367, 883, 884, 374 sowie Flur 46, Flurstücke 821, 822 und 460), für die seit der Planaufstellung in den 1960er Jahren bereits ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Diese, im Bebauungsplanentwurf mit WA\* gekennzeichneten Flächen, sind bis heute allerdings baulich nicht in Anspruch genommen worden. Im zugrundeliegenden Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass diesen Grundstücken heute eine Waldeigenschaft zugesprochen wird. Aufgrund des Alters des Bebauungsplans wurden die Belange des Waldes seinerzeit nicht betrachtet. Demzufolge ist vor der Errichtung baulicher Anlagen ein entsprechender Waldausgleich erforderlich. Da sich die besagten Grundstücke jedoch in Privatbesitz befinden und für die Flächen aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse kein fester Zeitpunkt für eine bauliche Inanspruchnahme terminiert werden kann, ist der notwendige Waldausgleich im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. In diesem Zusammenhang werden die betroffenen Flächen mithilfe einer „Knotenlinie“ (vgl. Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung) abgegrenzt. Es wird ein WA\* (WA-Sternchen) festgesetzt, welches auf die textliche Festsetzung Nr. 8 verweist (aufschiebende Bedingung). Demzufolge kann eine Bebauung erst dann erfolgen, wenn der notwendige Waldausgleich erfolgt ist.

**Klima /  
Erneuerbare  
Energien**

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf abzielt, 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. Hierzu wird insbesondere die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien empfohlen. Aufgrund der aufgelockerten und kompakten Bauweise ist beispielsweise die Installation privater Photovoltaikanlagen am Standort problemlos möglich. Des Weiteren wurde mit der BauGB-Novellierung im Jahre 2013 ein neuer Planungsgrundsatz etabliert, um Flächenbedarfe durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Nach § 1a (5) BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die beabsichtigte Nachverdichtung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 „Thunacker“ führt zu keiner weiteren Inanspruchnahme siedlungsklimatischer Flächen. Insofern wird dieser Umweltbelang positiv beeinflusst.

**Kampfmittel**

Im Bebauungsplan sind bestimmte Bereiche gekennzeichnet, bei denen vor Baubeginn eine systematische Absuche nach Kampfmitteln vorzunehmen ist. Hierbei handelt es sich um Flächen, die Kampfmittelbeeinträchtigungen (Bombentrichter) erkennen lassen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur zweiten Änderung des Bebauungsplans wurden dementsprechend weiterreichende Maßnahmen abgeleitet, die gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB für die Planzeichnung der Neuaufstellung übernommen werden. Des Weiteren wurde für das übrige Plangebiet eine zusätzliche Luftbildauswertung durchgeführt. Die Analyse hat ergeben, dass für eine Fläche im südwestlichen Teil des Plangebietes ein Verdacht auf Bombardierung besteht. Da sich diese Zone allerdings außerhalb des Geltungsbereichs (Aufhebungsbereich) befindet, hat die Kennzeichnung lediglich informativen Charakter, da kein unmittelbares Baufeld betroffen ist.

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

#### § 1 (6) Nr. 8 BauGB

<b>Wirtschaft</b>	Durch ergänzende überbaubare Flächen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO wird der Bau neuer Wohnhäuser ermöglicht und in Zukunft weitere Nachfrage im Baubereich erzeugt. 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>	Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über bestehende Kanalisationsleitungen abgeleitet. Es existieren zwei voneinander unabhängige Systeme, jeweils getrennt für Schmutz- und Regenwasser. Durch die beabsichtigte maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets erfolgt die Entwässerung neuer Baugrundstücke durch Anschluss an das bestehende Kanalisationssystem. Mit Blick auf die während der Auslegung der Planunterlagen vom Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt eingegangene Stellungnahme zur Thematik „Wasserversorgung“, wird der Verbleib des Niederschlagswassers im südlichen Teil des Plangebiets erläutert. Die Stadt Ibbenbüren entwässert zwei kommunale Wohngebiete im südlichen Bereich von Laggenbeck über die Regenwasserkanalisation der Autobahn A30. Die Übergabepunkte in das Entwässerungssystem der Autobahn sind in der Straße Burgweg (städtische Nr.: 1791.E01) und Tecklenburger Straße (städtische Nr.: 1791.E02) zu finden. Das abgeleitete Oberflächenwasser wird in das Gewässer 3070 bei Kilometer 0,22 des Unterhaltungsverbandes Düte eingeleitet (Rechtswert: 419092.04, Hochwert: 5790010.14). Zwischen der Übergabestelle „Burgweg“ in die Kanalisation der Autobahn und der Einleitungsstelle in das Gewässer 3070 liegen ca. 3.000 m. Seit dem Bau der Autobahn A30 wird das Oberflächenwasser dieser Laggenbecker Gebiete parallel der Autobahntrasse bis zur Einleitungsstelle des Gewässers 3070 durchgeleitet und zusammen mit dem abzuleitenden Oberflächenwasser des entsprechenden Autobahnabschnittes abgeführt.
<b>Versorgungsleitungen</b>	Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Leitungsträger sichergestellt. Zum Anschluss an diese Leitungen sind im Einzelfall ggf. privatrechtliche Regelungen notwendig, wenn bestimmte Leitungstrassen neu verlegt werden müssen.
<b>Löschwasser</b>	Die notwendige Löschwasserversorgung wird weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land (WTL) sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet) mit der Zeit neue Gebäude dazu kommen, die dem vorhandenen baulichen Bestand hinsichtlich der Kubatur her ähneln. Insoweit sind keine weiteren Maßnahmen zu veranlassen, da aufgrund der möglichen Bebauung von geringen bis mittleren Löschanforderungen auszugehen ist.
<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 Tecklenburger Straße (L796) sowie den Burgweg. Die beiden Straßen sind an das Liniennetz des Regionalverkehr Münsterland (RVM) angeschlossen. Der Planbereich wird von der Linie T290 (Laggenbeck Süd) entsprechend tangiert. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine weiteren Buslinien.
<b>Kraftfahrzeuge</b>	Durch die Änderung des Bebauungsplans werden neue Baugrundstücke entstehen. Die Anpassung bestimmter Verläufe von Baugrenzen erhöht daher die überbaubare Fläche innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der beabsichtigten moderaten Nachverdichtung ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass zukünftig lediglich ein geringfügiger Anstieg des motorisierten Individualverkehrs zu verzeichnen sein wird. Da nachträglich eine Beschränkung der Wohneinheiten mithilfe der textlichen Festsetzungen erfolgt, ist auf langfristige Sicht auch davon auszugehen, dass die Nutzungsintensität der Grundstücke nicht zu hoch angesetzt und

zusätzlicher Verkehr dadurch reduziert wird. Langfristig ist somit eine an den Standort angepasste Situation zu erwarten.

**Fußgänger /  
Radfahrer**

Das Plangebiet bildet den südlichen Siedlungsbereich von Laggenbeck und bietet daher eine Nähe zu bestehenden Naturräumen. Insofern ist der Anschluss an bestimmte Rad- und Fußwegeverbindungen gegeben. Neben der Kernstadt von Ibbenbüren können vom Standort aus auch weitere Stadtteile sowie weiter außerhalb gelegene Gemeinden erreicht werden. Östlich des Burgwegs konnte darüber hinaus eine Fläche einer bestehenden Wegeverbindung zur Straße „Alter Hühnhügel“ in das Eigentum der Stadt Ibbenbüren überführt werden. Im Bebauungsplan wird der betroffene Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt und gesichert. Da diese Verbindung auch als Erschließung für bestehende Wohnhäuser fungiert, wird darüber hinaus ein Fahr- und Leitungsrecht für die betroffenen Grundstücke festgesetzt.

### 3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

**StEP**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, mit Aktualisierung aus 07/2019) Rechnung:

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!

Das Ziel Nr. 01 des StEP wird durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 „Thunacker“ vollumfänglich erreicht. Ein Ziel liegt darin, räumliche Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, um der Bevölkerung den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Plangebiet erfolgt in einer bereits bestehenden Siedlung. Neue Bauplätze werden somit in integrierter Lage erzeugt. Eine Flächeninanspruchnahme weiter außerhalb wird daher nicht vollzogen und die geforderte Innenentwicklung kann gleichzeitig gefördert werden. Auch das Ziel Nr. 2 des StEP wird tangiert. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise sind Gebäudetypen möglich, die über das Einfamilienhaus hinausgehen. So sind laut Planung insbesondere auch Doppelhäuser möglich, die im Rahmen der Planungen entstehen können und das Einzelhaus entsprechend ergänzen.

## 4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Folgenden soll der Inhalt des Bebauungsplans, der die städtebaulichen Zielvorstellungen sowie vorhandenen Belange aufgreift, in Grundzügen beschrieben werden:

**Art der baulichen  
Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung bleibt im Bebauungsplan überwiegend das bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bestehen. Die vorhandene Siedlung zeichnet sich primär durch Wohnnutzungen aus, wodurch die gewählte Gebietskategorie auch weiterhin das passende Grundgerüst bildet. Innerhalb des Plangebiets können mithilfe der Bebauungsplanänderung bestimmte Baugrenzen anpasst und somit Innenentwicklung gefördert werden. Ein gewisses Potenzial für Nutzungsmischungen soll auch weiterhin bestehen bleiben. Daher werden im textlichen Teil der Festsetzungen lediglich die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauGB aufgelisteten Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen. Um die Möglichkeit einer gewissen Nutzungsmischung aufrecht zu erhalten, bleiben die übrigen Nutzungen dieser Gebietskategorie allgemein zulässig. Nördlich tangiert der Bebauungsplan einen zentralen Versorgungsbereich von Laggenbeck. Um in dieser besonderen Lage eine Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe aufrecht zu erhalten und bestehende Nutzungen zu sichern, wird das im Ursprungsplan vorhandene Mischgebiet nach § 6 BauNVO im Entwurf der Neuaufstellung übernommen. Die jeweils zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen dieser Gebietskategorien werden in Kapitel 4.1 näher konkretisiert. Die Festsetzung trägt grundlegend dazu bei, die beschriebenen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigen zu können.

<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. des § 19 (2) BauNVO zulässig sind. In Anlehnung an die umgebende Baustruktur wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Dies gilt sowohl für die bestehenden sowie im Zuge der Neuaufstellung neu geschaffenen Grundstücke. So wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen und zugleich der Aspekt der Nachverdichtung berücksichtigt. Die Geschosszahl wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, was sich ebenfalls aus dem Bestand 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. So nehmen neue Häuser im Vergleich zu den Bestandsgebäuden kein zu hohes Maß an und die Interessen der Nachbarschaft werden berücksichtigt. Im Zusammenspiel mit einer räumlich variierenden maximalen Firsthöhe, die auf 9,5 und 8,5 m (über OKFF) festgesetzt wird, kann insgesamt eine moderate Nachverdichtung des Ortsteils geschaffen und zugleich gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in die vorzufindende Siedlungsstruktur einfügt und das vorherrschende Ortsbild gewahrt bleibt.</p>
<b>Bauweise / Wohneinheiten</b>	<p>Die Festsetzungen zur Bauweise beschränken sich hinsichtlich der Bautypologie auf eine offene Bauweise, die neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser ermöglicht. Dies leitet sich unmittelbar aus der gebauten Umgebung ab. Damit besteht für zukünftige Nutzer der neu zu schaffenden Grundstücke zudem eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der neuen Baukörper.</p> <p>Des Weiteren sind pro Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind jeweils 2 Wohneinheiten vorgesehen. Hierdurch wird die Nutzungsintensität der Grundstücke nicht zu hoch angesetzt und es verbleibt ein angemessener Spielraum für weitere Entwicklungen. So können im Vergleich zur bestehenden Bebauung zu hohe Dichteverhältnisse vermieden und nachträglich erzeugte Verkehrsstrukturen auf ein angemessenes Verhältnis reduziert werden.</p> <p>Eine Ausnahme bilden die Nachverdichtungsbereiche in der sogenannten „zweiten Reihe“, die im Bebauungsplan als „WA 1“ und „MI 1“ gekennzeichnet und alternativ behandelt werden. In diesen Zonen sollen, wie in Abschnitt 4.1 der Begründung aufgezeigt wird, maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus gelten. Gleichzeitig wird auch die Zahl der Wohneinheiten für Doppelhäuser reduziert, um insbesondere nachbarlichen Belangen gerecht zu werden.</p>
<b>Baugrenzen</b>	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO geregelt. Letztere sind straßenbegleitend ausgerichtet und geben den Rahmen vor, in dem eine Hauptanlage errichtet werden darf. Somit wird gewährleistet, dass trotz der Flexibilität dieser Festsetzung ein geordnetes Ortsbild erzeugt und zugleich durch die Stellung der baulichen Anlagen nachbarliche Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Thunacker“ werden einige überbaubare Flächen im Vergleich zum Ursprungsplan weiter gefasst. Hiervon profitieren insbesondere hintere Grundstücketeile, die im Rahmen der beabsichtigten Innenentwicklung weiteres Baupotenzial aufweisen. So kann der beschriebenen Nachverdichtung Rechnung getragen und neue Flächen bebaut werden, welche vorher außerhalb der Baugrenzen lagen und nicht erschlossen werden konnten. Weitere Regelungen, insbesondere zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, werden mithilfe der textlicher Festsetzungen (s. Kapitel 4.1) getroffen.</p>
<b>Verkehrsflächen</b>	<p>Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereits erschlossen. Sofern im Rahmen der Inanspruchnahme neuer überbaubarer Flächen kein unmittelbarer Anschluss an den Straßenraum hergestellt werden kann, ist die Erschließung über ein Wegerecht (z.B. per Baulast) sicherzustellen.</p> <p>Zusätzlich wird der vorhandene Fuß- und Radweg zwischen dem Burgweg und der Straße „Alter Hühnhügel“, der nun in das Eigentum der Stadt Ibbenbüren überführt wurde, als solcher festgesetzt. Da über diesen Weg auch vorhandene Häuser erschlossen werden, wird zusätzlich ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die weitere Befahrung sicherzustellen.</p>

**Textliche Festsetzungen**

Im nächsten Abschnitt werden die textlichen Festsetzungen einzeln aufgeführt, welche die Planzeichnung inhaltlich ergänzen. Dabei werden die greifenden Rechtsgrundlagen ebenfalls angegeben. Nach der Vorstellung der Festsetzungen folgt abschnittsweise eine erläuternde Begründung:

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

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

**Art der baulichen Nutzung**

- 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BaunVO)**
- 1.1 *Die im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA 1) nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BaunVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.*
- 1.2 *Die im Mischgebiet (MI und MI 1) nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 aufgezählten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Zudem sind Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BaunVO und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

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. Dies leitet sich unmittelbar aus dem baulichen Bestand ab. 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 wird für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets ein Mischgebiet nach § 6 BaunVO festgesetzt, um die vorhandenen wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich weiterhin zu sichern. So wird sichergestellt, dass auch zukünftig eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe gewährleistet werden kann und eine gewisse Nutzungsvielfalt im Quartier bestehen bleibt. Die Möglichkeit zur Errichtung von Vergnügungsstätten wird allgemein ausgeschlossen, da diese dem vorherrschenden Charakter der Umgebung nicht entsprechen und städtebauliche Fehlentwicklungen (hier: sog. „Trading-Down-Effekte“) vermieden werden sollen.

**Firsthöhe**

- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BaunVO**
- 2.1 *Die Firsthöhe, beziehungsweise der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf 10,0 m nicht überschreiten. Im WA 1 sowie MI 1 wird die maximale Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind sonstige technische Dachaufbauten. Maßgebend ist jeweils der hierzu definierte untere Bezugspunkt.*
- 2.2 *Zur Bestimmung der maximalen Firsthöhe ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF) der jeweiligen Hauptgebäude heranzuziehen.*

Begründung:

Um in Kombination mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, dass keine Gebäudehöhen entstehen, die im Verhältnis zur bestehenden Siedlung zu hoch gebaut werden und zukünftig als Fremdkörper agieren, wird die Festsetzung Nr. 2 aufgenommen. Mithilfe der festgesetzten Firsthöhe von 10,0 m (über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) fügen sich Neubauvorhaben in ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung ein und erzielen zusammen mit dem baulichen Bestand eine homogene Wirkung auf den Straßenraum. Gebäude, die in der sogenannten „zweiten Reihe“ (WA 1 / MI 1) neu entstehen können, sollen aufgrund der besonderen Lage im Grenzbereich zu bestehenden Gartenflächen eine reduzierte maximale Gebäudehöhe aufweisen. Für diese Zonen ist vorgesehen die

Firsthöhe auf 9,0 m über dem Bezugspunkt festzusetzen, damit die Gebäude hier nicht zu dominant zu wirken und im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nachbarliche Belange stärker berücksichtigt werden können.

(Nicht)  
Überbaubare  
Flächen

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Nebenanlagen sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie auf der Zufahrtsseite der Grundstücke (Vorgärten) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze.
- 3.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei sind folgende Anforderungen einzuhalten:
- 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.
- 3.3 Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ab insgesamt vier Stellplätzen (inkl. Garagen/Carports) je Grundstück ist eine gemeinsame Zufahrt zur Straße herzustellen. Im Übrigen gilt die textliche Festsetzung Nr. 5.4.

Begründung:

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen, Garagen und Carports stellen sicher, dass diese aufgrund Ihrer prägenden Wirkung einheitlich auf den Grundstücken platziert werden und durch die Abstände ein geordneter Zu- und Abfahrtsverkehr gewährleistet ist. Insbesondere soll dem Vorgarten ein prägendes Bild zukommen, sodass Nebenanlagen dort ausgeschlossen werden. Die Verbindung zur Festsetzung Nr. 5.4 soll darüber hinaus eine allgemeine Begründung der Vorgärten bei gleichzeitiger flexibler Gestaltung der Stellplätze sicherstellen.

Anzahl der  
Wohneinheiten

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

- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhäuser) sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sind jeweils zwei Wohneinheiten zulässig. Hiervon abweichend sind im **WA 1** und **MI 1** je Wohngebäude (Einzelhäuser) maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte jeweils eine Wohneinheit zulässig.

Begründung:

Um die zukünftige Nutzungsintensität der Grundstücke auf ein dem Standort entsprechendes Maß zu reduzieren, ist vorgesehen, dass je Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten zulässig sein dürfen. Dem überwiegenden Einzelhauscharakter im Plangebiet wird damit entsprochen und auch der hinzukommende Verkehr gebietsverträglich geregelt. Durch die Festsetzung bleibt zudem die Möglichkeit bestehen auch kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten. Bei Doppelhäusern reduziert sich der jeweilige Wert auf zwei Wohneinheiten je Haushälfte, da sonst eine zu intensive Nutzung entstehen könnte. Aufgrund der beabsichtigten Innenentwicklung werden insbesondere heutige Gartenflächen als Bauland herangezogen. Um in diesen vergleichsweise sensibleren Bereichen im Übergang zu Nachbargrundstücken eine angemessene Nachnutzung zu gewährleisten, soll die mögliche Anzahl von Wohneinheiten für Einzelhäuser hier in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nochmal reduziert werden. Daher sind in diesen besonders gekennzeichneten Zonen (WA I und MI I) lediglich zwei Wohneinheiten für Einzelhäuser und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte vorgesehen.

- Anpflanzungen**
- 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.
- 5.2 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Die Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.
- 5.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Neigung von  $\leq 15^\circ$  sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Aufbauten.
- 5.5 Der unter 3.1 festgesetzte Vorgartenbereich ist im Falle einer Neubebauung zu begrünen. Diese Vorgartenzone ist auf mindestens 50% (bei Doppelhäusern 25%) Ihrer Fläche wasserdurchlässig zu gestalten und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite der Haupteinschließung der Hauptanlage heranzuziehen. In dieser anzulegenden Vegetationsfläche kann maximal bis zu einem Drittel der Fläche eine Kombination mit mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Kiesel, Schotter, Bruchsteine) erfolgen. Die Verwendung undurchlässiger Materialien im Bodenaufbau (z.B. Folienabdeckungen, Abdichtbahnen etc.) ist unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung durch die geplanten Gebäudestrukturen. Durch die hinzukommende Flächenversiegelung soll ausgleichend Raum für neue Bäume sowie Gehölzstrukturen geschaffen werden, die ökologische Synergieeffekte erzeugen. Dabei ist unter anderem mit positiven kleinklimatischen und nachhaltigen Auswirkungen, z.B. auf die allgemeine Biodiversität, zu rechnen. Zusätzlich kann eine gestalterische Aufwertung des Plangebiets, insbesondere zum öffentlichen Straßenverkehrsraum, erzielt werden.

- Schallschutz**
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- 6.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei genehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.
- Lärmpegelbereich II:
- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches | erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ |
| Büroräume und Ähnliches                     | erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ |
- Lärmpegelbereich III:
- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches | erf. $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ |
| Büroräume und Ähnliches                     | erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ |
- Lärmpegelbereich IV:
- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches | erf. $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$ |
| Büroräume und Ähnliches                     | erf. $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ |
- Lärmpegelbereich V:
- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches | erf. $R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$ |
| Büroräume und Ähnliches                     | erf. $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$ |

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Begründung:

Um Aufenthaltsräume und Ähnliches im Plangebiet vor einwirkenden Lärmemissionen zu schützen, sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für Außenbauteile bei Neubau oder genehmigungspflichtigen Änderungen baulicher Anlagen zu berücksichtigen. So lässt sich dauerhaft die geforderte Wohnruhe sowie der Anspruch gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten.

**Artenschutz**

**7. Maßnahmen zum Schutz der Natur gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 (4) BauGB und §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

- 7.1 Bei beabsichtigten Um- oder Anbauten bzw. Sanierungen oder Abbrüchen vorhandener Bestandsgebäude sowie zugehörigen baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Garagen, Gartenhütten oder Schuppen) muss zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermäusen und von Vögeln (Gebäudebrüter) eine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG vermieden werden. In diesen Fällen sind von der Bauherrin/des Bauherrn die vom Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierung von Gebäuden“ und „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung“ heranzuziehen. Sollte im Rahmen dieser Prüfung festgestellt werden, dass ein Quartierpotenzial an den Gebäuden besteht oder nicht ausgeschlossen werden kann bzw. ein Vorkommen geschützter Arten bekannt sein, ist zeitlich kurz vor dem Eingriff eine Kontrolle mit Hilfe des beim Kreis Steinfurt angewandten Fachgutachterprotokolls „Artenschutz – Gebäudekontrolle bei Beseitigung, Nutzungsänderung, Umbau- und Sanierungsvorhaben“ durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Die Ergebnisse dieser Protokollierung sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) unmittelbar zu übermitteln.
- 7.2 Die Entfernung bzw. Rodung älterer Laub- und Obstbäume ist im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zulässig. Die Bauphase muss vor der Brutzeit der Vögel begonnen werden, um einer Besiedelung durch den Star oder weitere Nischenbrüter vorzubeugen. Sind auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken Nisthilfen für Stare vorhanden, sind diese frühzeitig umzuhängen. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, sofern in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei einer Kontrolle Tiere gefunden werden oder die zu entfernenden Bäume insbesondere Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester oder angestammte Schlafplätze aufweisen, ist deren Beseitigung nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der UNB des Kreis Steinfurt zulässig. Das Ergebnis dieser Begutachtung ist der UNB unmittelbar vorzulegen.
- 7.3 Falls Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse durch vorhandene Höhlen, Spalten, Stammrisse usw. im Rahmen der Baufeldräumung betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres vor den Fällarbeiten durch eine Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, darf keine Gehölzbeseitigung stattfinden und das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen.

Begründung:

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

**Waldflächen**
**8. Aufschiebende Bedingung gemäß § 9 (2) BauGB**

- 8.1 *Eine Bebauung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen des WA\* kann erst dann erfolgen, wenn die festgestellte Waldeigenschaft erloschen ist (Waldumwandlung). Der hierfür erforderliche Waldausgleich ist vom Grundstückseigentümer/der Grundstückseigentümerin in Absprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW zu erbringen. Die Umwandlung ist im Rahmen der Bauantragsstellung entsprechend nachzuweisen.*

Begründung:

Um die Belange des Waldes nachträglich für einen bereits überbaubaren Bereich (hier: seit 1968 festgesetztes allgemeines Wohngebiet) nachträglich in die Planungen zu integrieren, wird eine aufschiebende Bedingung festgesetzt, wodurch die innerhalb der Planzeichnung abgegrenzten Grundstücke erst dann einer Bebauung zugeführt werden können, sobald ein entsprechender Waldausgleich getätigt worden ist.

**B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 Bau O NW**
**Dachformen**

1. *Innerhalb des Plangebiets sind Gebäude mit geneigten Dachflächen (ausgenommen Garagengebäude und Nebenanlagen) zwischen 15° und maximal 45° Dachneigung zulässig. Einseitig geplante Pultdächer sind bis maximal 20° zulässig. Ausnahmeweise kann auch ein Flachdach errichtet werden, sofern dies mindestens extensiv begrünt wird. Kombinationen mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind möglich.*

**Dachaufbauten**

2. *Bei geneigten Dachflächen sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel je Gebäudeseite nur bis 50% der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig.*

**Doppelhäuser**

3. *Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Dachneigung und Dachaufbauten (bzw. Dacheinschnitte), der Zwerchhäuser, Zwerchgiebel sowie bei geneigten Dächern bei der Ausbildung der Traufe und des Firsts einheitlich zu gestalten.*

**Vorgärten**

4. *Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke (mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen) sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vorgärten (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1) dürfen nicht als Arbeits- oder der Lagerflächen benutzt werden. Dauerhaft im Vorgartenbereich abgestellte Mülltonnen sind entsprechend einzugrünen bzw. einzuhausen.*

**Einfriedungen**

5. *Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen.*

#### 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. Mithilfe der Dachneigung wird auch zukünftig eine ruhige Dachlandschaft sichergestellt. Die Festsetzung hinsichtlich der Neigung einseitiger Pultdächer verhindert, dass diese auf einer Seite des Gebäudes zu dominant wirken und sich daher aus gestalterischen Gesichtspunkten von der Umgebung absetzen. Die Begrünung nicht versiegelter Flächen stellt im Sinne der Nachhaltigkeit sicher, dass das Gebiet allgemein begrünt bleibt und sich auch positive kleinklimatische Effekte ergeben. Die Begrenzung der Einfriedungen stellt sicher, dass die jeweiligen Grundstücke einen offenen Charakter zum Straßenraum beibehalten.

## 4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

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

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

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

**Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht** (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

**Gutachten**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind folgende Gutachten erzeugt worden, welche inhaltlich in den Bebauungsplan einfließen:

**Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 7 „Thunacker“ der Stadt Ibbenbüren vom 10.07.2019 – Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

**Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I** vom 03.07.2020 – ARU – Arbeitsgruppe Raum&Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster.

Daneben sind weitere Hinweise Teil des Bebauungsplans, welche die getätigten Festsetzungen in qualitativer Hinsicht ergänzen und berücksichtigt werden sollten:

**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, Tel. 0251/5916016 anzuzeigen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Sollte nach Prüfung anhand der beim Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden“ und „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung“ festgestellt werden, dass am Hauptgebäude bzw. an untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten, Schuppen, Garagen) kein Quartierpotenzial vorhanden ist und auch ein Vorkommen geschützter Arten nicht bekannt sein, ist bei einem Abriss, geplanten Um- und Anbauten sowie Sanierungsmaßnahmen zu empfehlen, die v.g. Baumaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang bis Mitte März bzw. von Anfang September bis Anfang November zu beginnen. So kann einer Besiedlung durch geschützte Arten vorgebeugt werden. Zusätzlich ist aus artenschutzrechtlicher Perspektive wünschenswert vor dem baulichen Eingriff jeweils einen Fledermaus- sowie Starenkasten an geeigneten Standorten und in weitmöglicher Entfernung zum nachträglichen Baugeschehen zu installieren.
3. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen eine systematische Untersuchung nach Kampfmitteln vorzunehmen. Im Allgemeinen hat die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen auch auf den nicht gekennzeichneten Flächen 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.
4. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
5. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 15.12.2015 wird hingewiesen.

6. 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.
7. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
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 einzusetzen. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser im Rahmen der Gartenbewässerung (z.B. durch die Nutzung von Regentonnen oder Zisternen) wird hingewiesen.
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. . Gebäudeenergiegesetz – GEG) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
10. Alle geplanten Konstruktionen innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Schutzkorridore der jeweiligen Richtfunkverbindungen dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Diesbezüglich ist ein vertikaler Schutzabstand von 20,0 m einzuhalten, um den Trassenverlauf nicht zu beeinträchtigen. Dies betrifft auch mobile sowie nur kurzfristig in Betrieb genommene Anlagen wie z.B. Baukräne.
11. Nebenanlagen, die im festgesetzten Schutzstreifen der im südlichen Randbereich des Bebauungsplans befindlichen Höchstspannungsleitung (Ibbenbüren – Lüstringen) errichtet werden sollen, sind vor dem geplanten Bau mit der Amprion GmbH abzustimmen, um einen ausreichenden Schutz der Leitung sicherzustellen.

## 5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Planzeichnung des Bebauungsplans ist wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet (gesamt):	ca. 259.226 m <sup>2</sup> )
Mischgebiet (gesamt) :	ca. 24.209 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	ca. 1.614 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen:	ca. 112 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:	ca. 37.170 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer	
Zweckbestimmung:	ca. 420 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün:	ca. 697 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (gesamt):	ca. 37.459 m <sup>2</sup> )
<hr/>	
Gesamtfläche:	ca. 323.448 m <sup>2</sup>

## 6. Verfahrensvermerke

- Verfahrensschritte im Überblick** Im Folgenden werden die wesentlichen Verfahrensschritte nach dem BauGB des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplans Nr. 07 „Thunacker“ aufgezeigt:
- § 2 (1)** **20.03.2019** Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Thunacker“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Versammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) am 17.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- § 3 (1)** **28.08.2019** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung im Ratssaal der Stadt Ibbenbüren. Während der Veranstaltung wurde der Entwurf des Bebauungsplans vorgestellt und mit anwesenden Bürgerinnen und Bürgern über bestimmte Planinhalte sowie die zukünftige Quartiersentwicklung diskutiert. Die jeweiligen Anregungen wurden in einem Protokoll zusammengefasst, welches auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren eingesehen werden kann.
- § 4 (1)** **24.09.2019 – 24.10.2019** Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde in dem o.g. Zeitraum durchgeführt. Während der einmonatigen Frist wurden die jeweiligen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt und ein entsprechender Abwägungsvorschlag getroffen. Die Stellungnahmen sind wortwörtlich in der zum Offenlegungsbeschluss erzeugten Abwägungstabelle aufgeführt, die auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren eingesehen werden kann.
- § 3 (2)** **20.07.2021 – 23.08.2021** Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- Die zur Offenlegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erzeugten Planunterlagen wurden samt der vorliegenden umweltrelevanten Informationen während des o.g. Zeitraums ausgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der zum Satzungsbeschluss erzeugten Abwägungstabelle enthalten.
- § 10 (1)** **09.12.2021** Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
- Der Rat Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15.01.2021 in der IVZ ist der Bebauungsplan somit inkraftgetreten.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 19.01.2022



Fachdienst Stadtplanung

gez.

Lehmkuhl

gez.

Kaß