

**Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 115 „Heideweg“**  
Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB  
Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW



Kartengrundlage: Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Liegenschaftskarte

Nach der Offenlegung redaktionell ergänzte Teile sind farblich kenntlich gemacht

**1. Ausfertigung**  
25. November 2021

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

1	Anlass und Ziel .....	2
2	Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Lage / Größe / Abgrenzung / Verfahren .....	3
2.2	Überörtliche Planziele .....	5
2.3	Örtliche Planziele.....	6
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	9
3.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Immissionsschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	12
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	16
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....	16
3.4	Belange der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung vorhandener Ortsteile, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....	17
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....	17
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB.....	17
3.7	Belange des Umweltschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	17
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.....	24
3.9	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.....	27
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB .....	30
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB .....	30
3.12	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB .....	30
3.13	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB .....	31
3.14	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB .....	31
3.15	Abwägungsergebnis .....	32
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	32
4.1	Baurechtliche Festsetzungen .....	32
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	36
4.3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	38
5	Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW mit Begründung .....	41
6	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahrensvermerke .....	42



Verfahren

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 16.12.2020 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach **§ 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)** im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 10.000 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Grundfläche innerhalb des Wohngebietes bleibt damit in jedem Fall deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m<sup>2</sup>.

- Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Mit der Regelung des Kumulationsverbots wird in der Fallgruppe von Plänen bis zu einer Grundfläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespalten wird, um Verpflichtungen zur Umweltprüfung zu entgehen. Eine Kumulation verschiedener Pläne ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. In diesem sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind mit Wohngebäuden nicht zu erwarten. Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zur Luftqualität werden nicht überschritten. Für die Lage in einem Gebiet, in dem der Bergbau umher geht, werden Maßnahmen zur Standsicherheit beauftragt (siehe auch Kapitel 3.1).

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Mit der Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Mit der Aufstellung wird Wohnraum in Ibbenbüren geschaffen.

Das Vorhaben erfüllt damit alle Anforderungen des § 13a BauGB. Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Es entsteht durch die Planung faktisch kein Defizit. Eine Kompensation ist formal nicht erforderlich (siehe auch Kapitel 3.7).

Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB) und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfallen (§ 13 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine zusammenfassende Erklärung ist ebenfalls nicht erforderlich (§ 10 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

## 2.2 Überörtliche Planziele

Die Planung ist mit den übergeordneten und örtlichen sonstigen Planzielen abzugleichen. Sie muss auf ihnen aufbauen.

LEP

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**<sup>1</sup> weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Eine Übereinstimmung der Planungsabsichten der Stadt mit den Zielen (zu beachten) und den Grundsätzen (zu berücksichtigen) der Landesplanung liegt vor:

- **LEP – Grundsatz 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung (Seite 26)** – Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Es handelt sich um eine Innenentwicklung. Der Grundsatz ist beachtet.

- **LEP – Grundsatz 4 – Klimaschutz (Seite 20):** 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 – die raumplanerische Vorsorge ... eine energiesparende Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Sinne einer Verminderung der Siedlungsflächenentwicklung ...

Die geplante, leicht verdichtete Siedlungsentwicklung mit einem hohen Energieeinsparungsstandard der Wohngebäude entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes.

RP

Auch in den Aussagen des **Regionalplans Münsterland (RP)**<sup>2</sup> werden für die Gebietsentwicklung keine gegenteiligen Aussagen gemacht. Die Planziele der Stadt sind auf die regionalen Planziele abgestimmt:

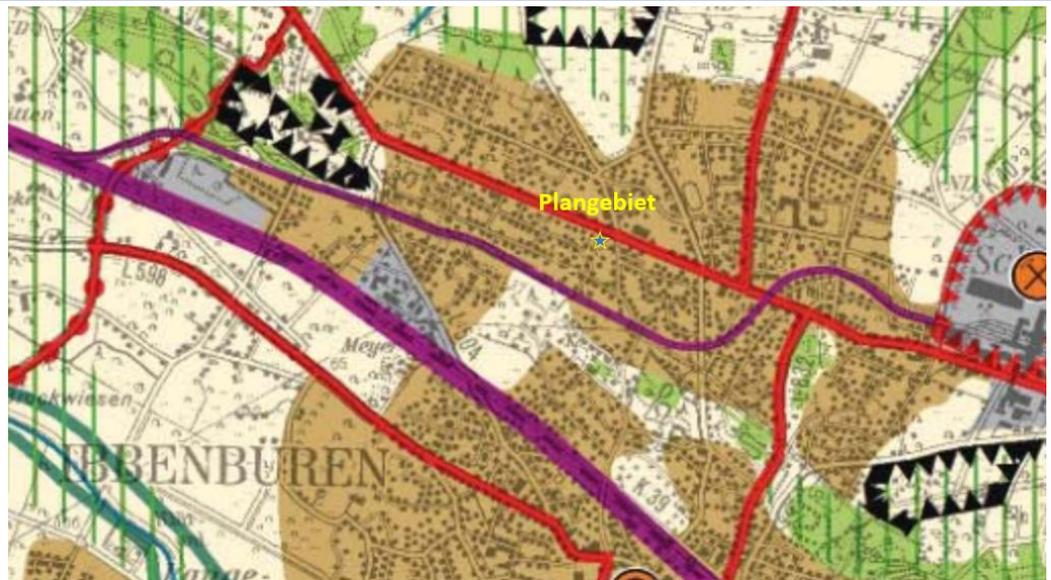
- **Grundsatz 8.2 – Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 – 8 und § 10 BauNVO** soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen.

Das Ziel ist beachtet. Für das Plangebiet ist ein allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (siehe nachfolgende Abb. 2).

1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) in der Fassung vom 25.01.2017, zuletzt geändert durch Verordnung vom 12.07.2019 (GV.NRW. 2019, Nr. 15 vom 23.7.2019 Seite 341 bis 37.,

2 Regionalplan Münsterland vom 16.12.2013, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV.NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17) vom 27.06.2014

Abb. 2 Regionalplan Münsterland 2014, Kartenauszug



### 2.3 Örtliche Planziele

**STEP**

Der Stadtrat Ibbenbürens hat das **Stadtentwicklungsprogramm 2019<sup>3</sup> (STEP)** beschlossen und als Grundlage für das weitere Verwaltungshandeln festgelegt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ibbenbüren trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes vor allem nachfolgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms Rechnung.

Abb. 3 Oberziele des STEP

Ziel 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden.</li> </ul>
Ziel 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert werden.</li> </ul>
Ziel 18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ibbenbüren muss sich an die Folgen des Klimawandels anpassen.</li> </ul>

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches und nutzt ein bislang brachgelegenes Grundstück. Gemessen an der vorherrschenden Versorgung (insbesondere auch im angrenzenden Ortsteil Bockraden) mit Einfamilienhäusern ist das geplante Angebot an hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe eine alternative Ergänzung. Ermöglicht werden Mehrfamilienhäuser, die sich in die bestehenden Strukturen in ihren Dimensionen einfügen und somit standortangemessen sind. Es ist zudem eine sog. Klimaschutzsiedlung teilweise bereits umgesetzt und auch für die weitere Bebauung geplant (siehe auch Kapitel 3.7 – Schutzgut Klima).

**IKKI**

Auch das **integrierte Klimaschutzkonzept (IKKI)<sup>4</sup>** – hier das Ziel 5.5 – wird berücksichtigt. Das Vorhaben mit weiteren Mehrfamilienhäusern erfüllt die Anforderungen mit einem hohen Energiestandard (Effizienzhaus-Standard 55). Jede Wohnung in den errichteten Neubauten entlang der *Rheiner Straße* verfügt bereits über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Für die weiteren geplanten Mehrfamiliengebäude sind vergleichbare Energiestandards zu erwarten.

3 Stadtentwicklungsprogramm Ibbenbüren, Aktualisierung 2019, erstellt durch BPW Baumgartner, Bremen

4 IKKI, Integriertes Klimaschutzkonzept, April 2016 für die Stadt Ibbenbüren, erstellt durch infas enermetric, Greven

Abb. 4 Oberziel des IKKI, 2016

<b>Ziel 5.5</b>	• Neubauegebiete sind als Klimasiedlungen anzustreben.
-----------------	--

**Einzelhandelskonzept**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet vorgesehen und insoweit ist keine Einzelhandelsentwicklung möglich, die den Zielen des städtischen **Einzelhandelskonzeptes (2016)**<sup>5</sup> entgegensteht.

**Förderpläne**

Es handelt sich um die Entwicklung eines kleineren Wohngebietes. Das zukünftige Angebot im Plangebiet richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen. Es sollen Wohnungen sowohl für Frauen und Männer, wie auch für Familien, alleinstehende sowie junge und ältere Menschen an einem attraktiven Wohnstandort in Ibbenbüren sein. Es ist nicht erkennbar, dass mit dem Planvorhaben z.B. eine Geschlechtergerechtigkeit befördert wird oder dass die Ziele des **Kinder- und Jugendförderplanes**<sup>6</sup> betroffen sind.

**FNP**

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Ibbenbüren als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Angrenzende Bebauungspläne**

Im Umgebungsbereich bestehen drei **Bebauungspläne**. Die Plangebiete grenzen jedoch nicht unmittelbar an. Die Planaussagen dieser benachbarten Pläne wurden berücksichtigt und mit dem vorliegenden Planziel abgeglichen. Weder hinsichtlich der benachbarten Nutzungen, noch in gestalterischer Hinsicht ergeben sich durch das umliegende Baurecht zwingend zu beachtende Erfordernisse für das nun vorliegende Plangebiet. Charakteristisch und prägend erweisen sich eher die südlich der *Rheiner Straße* liegenden Bauten und Entwicklungen. Hier finden sich keine Bebauungspläne.

Abb. 5 Übersicht über die benachbarten Bebauungspläne

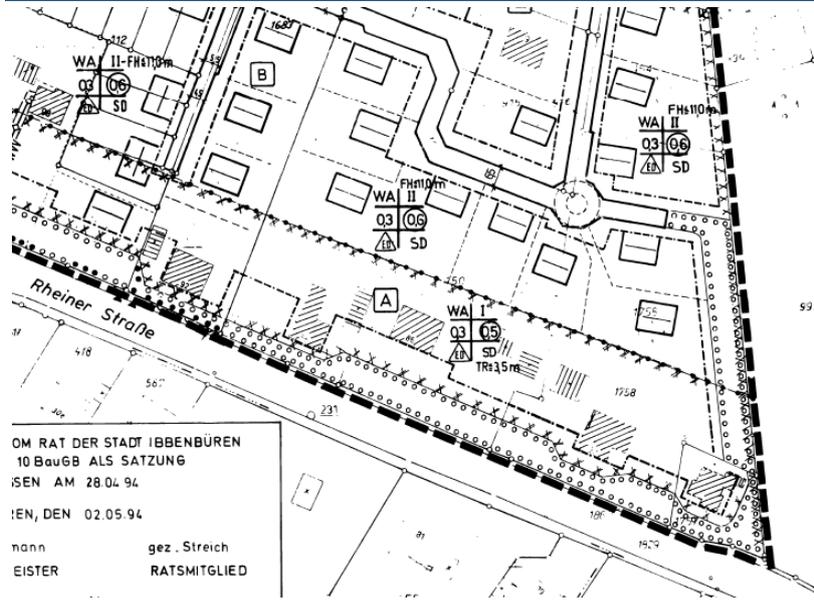
	<p>Nordwestlich der <i>Rheiner Straße</i> liegt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 088 „<i>Straußstraße-Wagnerstraße</i>“.</p>
	<p>Nordöstlich liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 017 b „<i>Wersborgweg</i>“.</p>
	<p>Ebenfalls Nordöstlich liegt der Bebauungsplan Nr. 117 „<i>Nahversorgungszentrum Rheiner Straße</i>“.</p>

Quelle: Interaktive Bebauungsplanübersicht der Stadt Ibbenbüren 2021

5 Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, Endbericht, November 2016, erstellt durch die BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster

6 Zweiter Kinder- und Jugendförderplan der Stadt Ibbenbüren 2018 – 2021

**Bebauungsplan Nr. 88 „Straußstraße / Wagnerstraße) (1994) – im nächstgelegenen Bereich zum Plangebiet**



- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,5
- Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (ED)
- Satteldächer (SD) vorgeschrieben
- Traufhöhe (Regenrinne) maximal 3,5m über Straße
- Pflanzstreifen entlang der Straße.

**Bebauungsplan Nr. 17 b „Wersborgweg“ (1944) – im nächstgelegenen Bereich zum Plangebiet**



- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Geschossigkeit II h
- Grundflächenzahl 0,2
- Geschossflächenzahl 0,4
- 30° bis 48° Dachneigung
- Umgrenzung als Fläche, unter der der Bergbau umgeht

**Bebauungsplan Nr. 117 „Nahversorgungszentrum Rheiner Straße“ (im Verfahren) – im nächstgelegenen Bereich zum Plangebiet**



Sonstiges Sondergebiet  
(Einzelhandel)  
Verkaufsfläche 1.548 m<sup>2</sup>

Geschossigkeit I

Grundflächenzahl 0,6

Geschossflächenzahl 0,6

Traufhöhe max. 4 m  
Firsthöhe max. 9 m  
Erdgeschoßfußboden max.  
141,80m NHN

Erhaltungsgebot Bäume  
und Sträucher

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

**Bestand**

Im Plangebiet wurden aktuell entlang der *Rheiner Straße 69* zwei Mehrfamiliengebäude errichtet. Sie waren nach § 34 BauGB bereits genehmigungsfähig. Die Gebäude wurden als zweigeschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss und Flachdach errichtet. Ihre Abmessungen liegen bei etwa 26 m x 16 m. Die Traufhöhen liegen bei rd. 7,10 m und die Firsthöhen (Attika) bei insgesamt 9,55 m über Oberkante Fußbodenhöhe. Erforderliche technische Nebenanlagen (Aufbauten) oder Solaranlagen dürfen hier die maximale Gebäudehöhe übersteigen. Die Gebäude umfassen insgesamt je 8 Wohneinheiten. Jede Wohnung verfügt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Eigentumswohnungen auf energetisch hohem Niveau (Klimaschutzsiedlung, Effizienzhaus-Standard 55). Auch angrenzend an das Plangebiet im Osten bestehen mehrere unlängst errichtete Stadtvillen des Vorhabenträgers, die Eigentumswohnungen in zweigeschossiger Bauweise mit hohem Effizienzstandard umfassen.

Abb. 6 Luftbild des Plangebietes mit Umgebungsnutzungen



Quelle: Luftbild, NRW, Geobasis NRW, BKG, Planet Observer mit eigenen Beschriftungen

Im nach Süden ausgerichteten rückwärtigen Plangebiet sind derzeit noch die Baumaterialien und Baumaschinen für die Bauten entlang der *Rheimer Straße* untergebracht.

Nach Westen schließt ein Areal an, das sowohl entlang der *Rheimer Straße* wie auch entlang dem *Heideweg* jeweils eingeschossige Wohnhäuser enthält.

Planung

Geplant sind, rückwärtig hinter den beiden Neubauten entlang der *Rheimer Straße* weitere vier Neubauten (siehe nachfolgende Abbildung). Die geplanten Neubauten weisen jeweils mehrere Wohneinheiten auf.

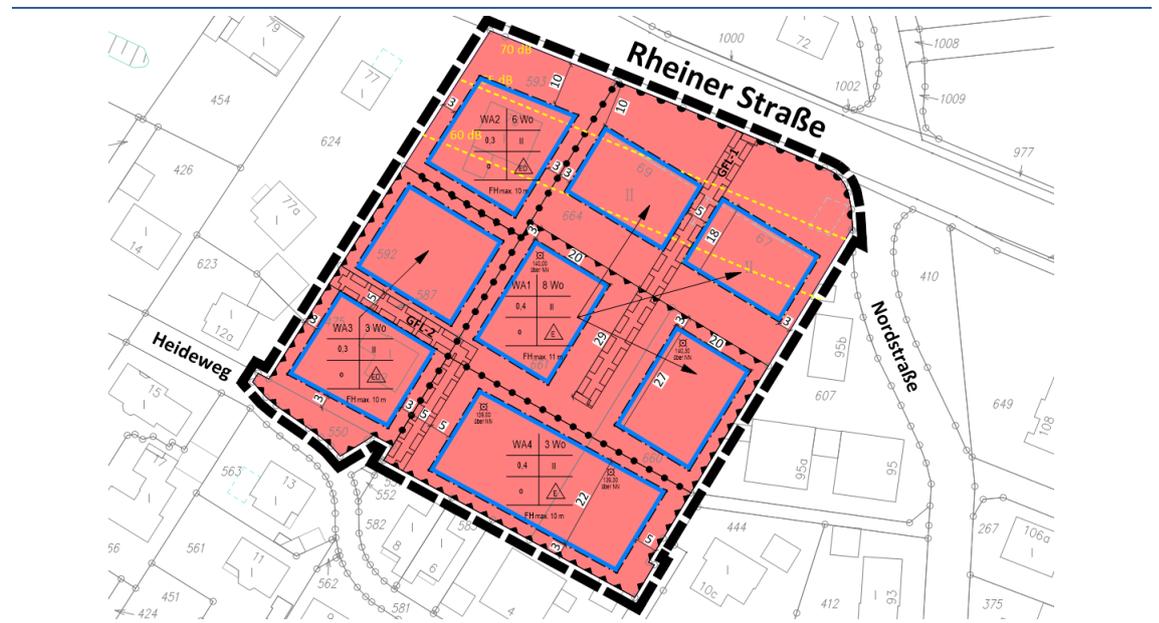
Abb. 7 Entwicklungsskizze (vorgelegt vom Vorhabenträger: ROVO-Immobilien durch Gelze Architekten, , Schüttorf, 08/2021)



Zwei der Mehrfamilienhäuser werden ebenfalls von der *Rheimer Straße* aus erschlossen. Mittig im Areal wird hier – entsprechend dem der Stadt vorliegenden städtebaulich orientierenden Entwurf – eine Tiefgarage vorgesehen, die obertägig begrünt gestaltet wird. Zwei weitere Mehrfamilienhäuser werden vom *Heideweg* aus erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden gemäß dem vorliegenden Entwurf des Vorhabenträgers jeweils im Osten und Westen der geplanten Häuser angeordnet.

Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in diesen Bereich auch die Erreichbarkeit des westlich noch unbebauten mittig liegenden Baugrundstücks (Flurstücke Nr. 587 und 592) sichergestellt. Es gehört nicht dem Vorhabenträger. Bauabsichten sind nicht bekannt. Die Planung stellt jedoch sicher, dass bei Bedarf eine geordnete Nutzung entstehen kann.

Abb. 8 Bauungsplanentwurf, Auszug aus der Planzeichnung



**Berührte Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der obigen Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 9 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für den Bebauungsplan Nr. 115

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Immissionsschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

### 3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Immissionsschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Verkehr /  
Immissionen

Das Plangebiet grenzt an die *Rheiner Straße*, die Landesstraße 501 an. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist daher zu prüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte für diesen Gebietstypus eingehalten werden, oder ob durch die Landesstraße in solchem Umfang Lärmbelastungen entstehen, dass dies die Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bebauungsplanung erforderlich macht.

Es liegt ein **Lärmaktionsplan**<sup>7</sup> (Stufe 3) der Stadt Ibbenbüren vor, der für bestehende hochbelastete Straßenabschnitte von Bundes-, Landes und Kreisstraßen differenzierte Maßnahmen vorschlägt. Der Bereich der *Rheiner Straße* im Siedlungsgefüge der Stadt gehört jedoch nicht zu den Aktionsbereichen, er gilt als nicht hochbelastet. Im Aktionsplan wird des weiteren darauf hingewiesen, dass die Planung neuer Baugebiete generell dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG) und den entsprechenden Richtlinien unterliegt. Somit wird bei neuen Bautätigkeiten in Ibbenbüren jeweils orientiert am Einzelfall Lärmvorsorge betrieben. Dies findet im vorliegenden Planfall statt.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als Orientierungshilfe für die Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze herangezogen werden können. Empfehlenswert ist jedoch bereits die Einhaltung der Orientierungswerte der Din 18005.

Abb. 10 Orientierungs- und Grenzwerte für ankommende Verkehrsräusche gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV

Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)		Grenzwerte in dB (A)	
	DIN 18 005		16. BImSchV	
	Tags (6 h–22 h)	Nachts (22 h–6 h)	Tags (6 h–22 h)	Nachts (22 h–6 h)
Allgemeine Wohngebiete (WA nach § 4 BauNVO)	55	45	59	49
Mischgebiete (MI nach § 6 BauNVO)	60	50	64	54

Wesentliche Kenngröße zur Beurteilung des zu erwartenden Verkehrslärms ist die Zahl der täglich zu erwartenden PKW und LKW auf der Strecke. Es existiert jedoch keine Dauerzählstelle für Verkehr auf der Landesstraße 501, insoweit liegen hierzu keine Daten vor<sup>8</sup>. Eine Grundlage bietet alternativ die **Umgebungslärmkartierung**<sup>9</sup> des Landes NRW (siehe nachfolgende Abb. 11), die Aussagen für die *Rheiner Straße* im betroffenen Streckenabschnitt aufzeigt.

Der Verkehrslärm<sup>10</sup> auf der *Rheiner Straße* strahlt bei der 25 Stunden Betrachtung sowie bei weitgehend freier Schallausbreitung etwa bis in die Hälfte des Plangebietes aus und kann hier die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete übersteigen. Ein besonders belasteter Sektor liegt mit einer Tiefe von rd. 15 m ab Fahrbahnkante entlang der *Rheiner Straße*. Hier kann der Außenlärmpegel bis zu 70 dB(A) betragen. Daran schließt sich ein Bereich von wiederum rd. 15 m Tiefe bei dem noch ein Außenpegel von bis zu 65 dB(A)

7 Stadt Ibbenbüren, Lärmaktionsplan (Stufe 3), Fortschreibung der Stufe 2 (Hauptverkehrsstraßen), erstellt durch RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 19.06 2018

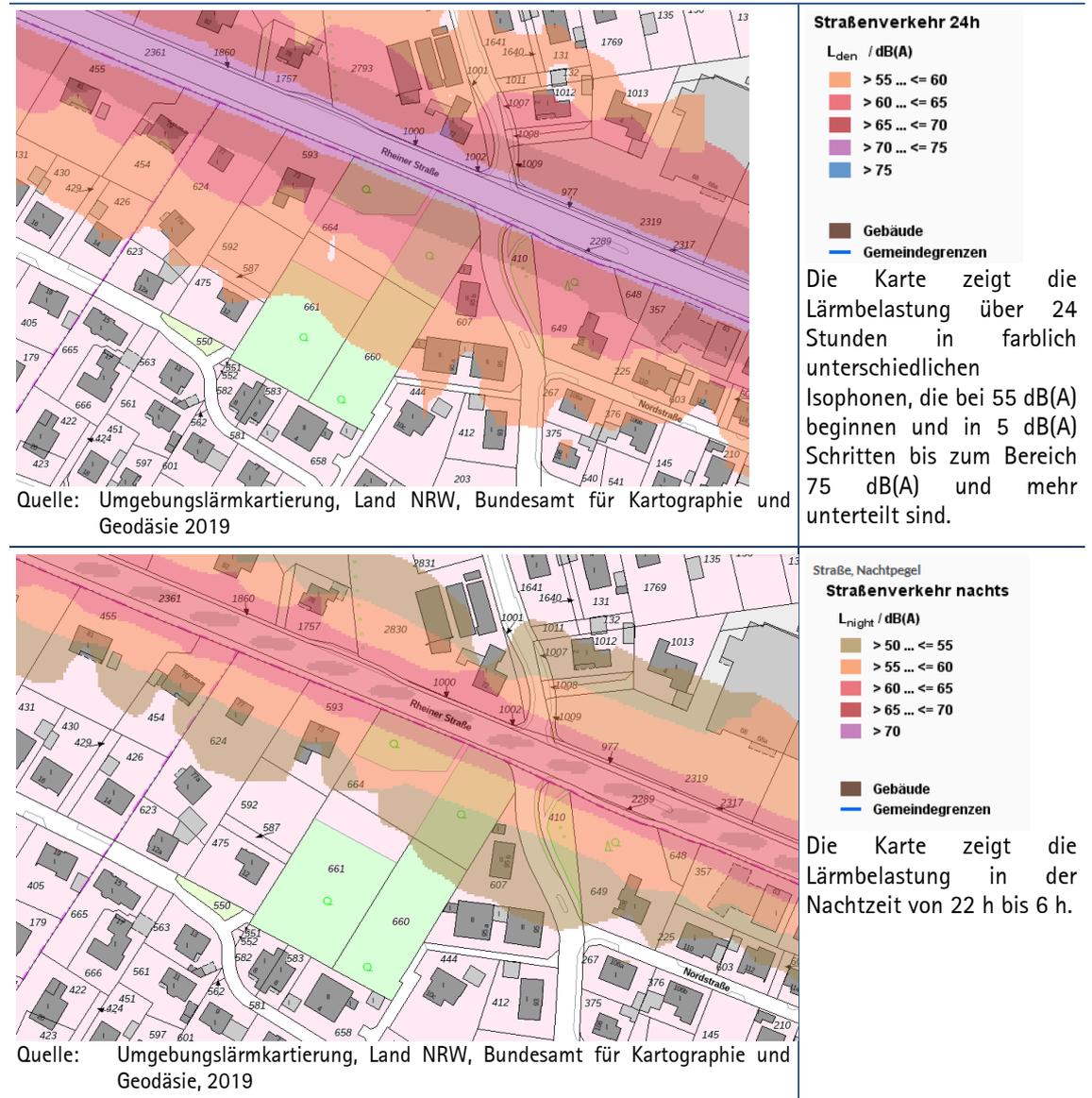
8 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, strassen.nrw.de

9 Umgebungslärmkartierung, Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019

10 In den Umgebungs-Lärmkartierungen wird unterschieden zwischen 24-stündigen Lärmbelastungen (Lden) und der nächtlichen Lärmbelastung (Lnicht). Es wird regelmäßig der Lärmpegel außerhalb von Gebäuden in einer Höhe von 4 m angegeben. Geländemodellierungen sind dabei weitgehend berücksichtigt.

wirksam sein kann. Danach beginnt der Bereich, bei dem der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tagsüber erreicht oder zumindest bei freier Schallausbreitung nur geringfügig überschritten würde. Auch bei den Nachtpegeln sind in diesen beiden Korridoren entlang der Straße Überschreitungen zu erwarten, wie die nachfolgende Graphik zeigt.

Abb. 11 Auszug aus der Umgebungslärmkartierung 2019, Stadt Ibbenbüren



Wenn in einem Plangebiet Geräuschimmissionen zu erwarten sind, die relevant von den Orientierungswerten eines allgemeinen Wohngebietes abweichen, sind entsprechende Maßnahmen gegen Lärm zu prüfen und im Abwägungsprozess der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der *Rheiner Straße* (L 501), etwa durch die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls, ist an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend und aufgrund der vorhandenen Bebauung auch praktisch nicht möglich.
- Da die Straße die Ortsdurchfahrt in Form einer Landesstraße darstellt, wird auch eine Reduzierung der Geschwindigkeit zur Lärminderung z.B. auf 30 km/h an dieser Stelle als nicht zielführend erachtet. Die Stadt Ibbenbüren hat gemäß ihrem Stadtentwicklungsprogramm ohnehin eine Verstetigung ihrer Verkehrsflüsse im Fokus,

da verkehrliche Emissionen hierdurch in einem erheblichen Maße reduziert werden können.

- Die Änderung des Fahrbahnbelages (zuständig ist der Straßenbaulastträger), der durchaus Auswirkungen auf die Lärmentwicklung hat, ist infolge des allgemein hochwertigen Zustandes der Straße ebenfalls nicht angezeigt.
- Aufgrund der gemäß Umgebungslärmkarte vorhandenen Überschreitungen von Orientierungswerten sind passive Schallschutzmaßnahmen sinnvoll und geeignet, um die Bewohner\*innen zu schützen.

Bei passiven Schutzmaßnahmen ist zu unterscheiden zwischen dem Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Gebäuden sowie dem Schutz von Gartenbereichen bzw. den Freisitzen der Häuser:

- Im **Freibereich** sind die Tagwerte maßgebend. Da sich die *Rheiner Straße* jedoch im Norden des Plangebietes befindet, können die im Regelfall nach Süden gerichteten Freibereiche der Häuser durch die davor liegende Bausubstanz gut geschützt werden. Der Grundsatz ist somit berücksichtigt, dass wenigstens auf einer Gebäudeseite der Orientierungswert im Freibereich eingehalten werden kann. Zudem fällt das Gelände deutlich von der *Rheiner Straße* nach Süden ab, womit sich ebenfalls geringere Einwirkungen für die nach Süden gerichteten Freiräume ergeben.
- Für die **Wohn- und Aufenthaltsräumen** gilt tagsüber, dass die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen<sup>11</sup> so sein muss, dass innen bei geschlossenem Fenster maximal 35 dB(A) erreicht werden. Bei **Schlafräumen oder Kinderzimmern** darf nachts ein Innenlärmpegel vom maximal 30 dB(A) am „Ohr des Schläfers“ nicht überschritten werden. Bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) wird dieser Pegel am Ohr eingehalten, wenn außen vor dem Fenster ein Lärmpegel von maximal 50 dB(A) erreicht wird.

Zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse sind im Bebauungsplan die maßgeblichen **Außenlärmpegel für zwei Zonen** entlang der *Rheiner Straße* auf Basis der Umgebungslärmkarte eingetragen, die für eine zukünftige Bebauung und das **erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile** zu berücksichtigen sind. Bei einem Außenlärmpegel von bis zu 70 dB(A) tags und etwa 65 dB(A) nachts muss bspw. das resultierende Schalldämmmaß (= Kombination von allen in der Außenwand vorhandenen Bauelementen wie Wand, Fenster, Rollladenkasten etc.) der Außenbauteile der direkt zur *Rheiner Straße* zeigenden und zu 90 °davon abgewinkelten Hausfronten für die Aufenthaltsräume bei rd. 35 dB liegen. Massives Mauerwerk erreicht diesen Wert ohne weiteres, bei Fenstern entspricht dies etwa der Schallschutzklasse 3. Für den daran anschließenden Sektor ergibt sich rechnerisch ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile von 30 dB, was z.B. bei Fenstern der Schallschutzklasse 2 entspricht. Dieser Wert wird bei energetisch modernen Neubauten zumeist ohne weitere Aufwendungen erreicht. Zugleich wirkt in der zweiten Baureihe der bereits bestehende Gebäuderiegel an der *Rheiner Straße* lärmabschirmend.

Die Berücksichtigung der im Bebauungsplan eingetragenen **maßgeblichen Außenlärmpegel** für die Schalldämmmaße der Außenbauteile sowie die Orientierung wesentlicher Freiflächen der Gebäude nach Süden und abgewandt von der Lärmquelle der *Rheiner Straße* sind geeignet, dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse und den Schutz vor Lärm sicherzustellen (siehe auch die textliche Festsetzung § 6.1).

Eine zu beachtende **Verkehrslärmfernwirkung**<sup>12</sup> für die Nachbarschaft durch den Bebauungsplan ist nicht gegeben, d.h. durch die möglichen zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbewegungen (rechnerisch 7 pro Stunde, siehe auch Kapitel 3.9) werden keine zusätzlichen Pegelerhöhungen von mindestens 3 dB(A) (= Verdoppelung des vorhandenen Beurteilungspegels) ausgelöst und es wird dadurch auch nicht der nächtliche Beurteilungspegel für die Nachbarschaft auf mindestens 70 dB(A) erhöht.

#### Standsicherheit Bergbau

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse über eine frühere bergbauliche Aktivität (siehe auch Kapitel 3.8) vor. Es ergeben sich deshalb Fragen zur Standsicherheit von Gelände und Gebäuden, die im Abwägungsprozess Berücksichtigung finden müssen.

Es wurde ein Fachgutachten erstellt<sup>13</sup> (siehe Anlage), das die bergbaulich-geotechnische Standortsituation für einen Großteil des Plangebietes bewertet. Durch bohrtechnische Erkundungsmaßnahmen wurden folgende Feststellungen getroffen:

- Ein vermuteter nördlicher Schacht liegt außerhalb der Flurstücke 660 und 661 und es ergeben sich hierdurch keine Einwirkungen auf die Standsicherheit von dort geplanten Gebäuden.
- Ein südlicher Schacht reicht etwa 20 m in die untersuchten Flurstücke 660 und 661. Dieser Schacht wird hinsichtlich der Standsicherheit wie ein Stollen bewertet; er hat eine maximale Höhe von 1,8 m. Eine notwendige Festgesteinsüberdeckung wird erreicht, so dass keine Gefahr von Tagesbrüchen konstatiert wird. Allerdings können hier Setzungen und Senkungen nicht ausgeschlossen werden.
- Tagesnaher nicht dokumentierter (wilder) Abbau wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen.

Das Fachgutachten spricht zur Vorsorge im möglichen setzungsgefährdeten Bereich drei Maßnahmen an. Zum ersten besteht die Möglichkeit dort auf eine Bebauung zu verzichten, zum zweiten sind bautechnische Lösungen denkbar (z.B. Verstärkung und Übertagen der Bodenplatte) und zum dritten ist auch das Einbringen hydraulisch abbindender Baustoff suspension möglich. Es werden hier rd. 50 m<sup>3</sup> einzubringende Masse erforderlich und die Kosten können sich hier - geschätzt - durchaus auf 37.000 Euro belaufen. Unabhängig von den obigen Maßnahmen empfiehlt das Fachgutachten in allen Baufenstern Erkundungsbohrungen zum Ausschluss von wildem Abbau.

Für die abschließende Regelung im Bebauungsplan wird berücksichtigt, dass das Fachgutachten nur für zwei Flurstücke (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 106, Flurstücke 660 und 661) gilt. Für die drei direkt westlich benachbarten Flurstücke (Nr. 475 und 587 sowie 592) ist jedoch vorsorgend ebenfalls von setzungsgefährdeten Bereichen auszugehen. Zur Gefahrenabwehr und um gesunde und sichere Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden deshalb die Flurstücke Nr. 660, 661, 475, 587 sowie 592 der Gemarkung Ibbenbüren, Flur 106 als **Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** gekennzeichnet (§ 9 Abs. 24 BauGB). Es wird hier bestimmt, dass Hauptbaukörper erst dann zulässig sind, wenn im Rahmen der Baugenehmigung der fachliche Nachweis erbracht wird, dass kein setzungsgefährdeter Bereich vorliegt und/oder Maßnahmen ergriffen werden, um eine Setzungsgefährdung auszuschließen (siehe auch textliche Festsetzung § 6.2).

<sup>12</sup> Wesentliche Fernwirkungen der Verkehrslärmverhältnisse ergeben sich aus den Vorgaben der 16. BImSchV

<sup>13</sup> Bewertung der Standsicherheit der Tagesoberfläche aus bergbaulich-geotechnischer Sicht auf Grundlage der erfolgten Erkundungsarbeiten, erstellt für Heideweg Ibbenbüren, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 106, Flurstücke 660 und 661, Gutachterbüro Raabe, Altbergbau-Geologie-Hydrogeologie, Lünen, Projekt-Nr. 2021-523 vom 20.05.2021

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

#### Wohnbedarf

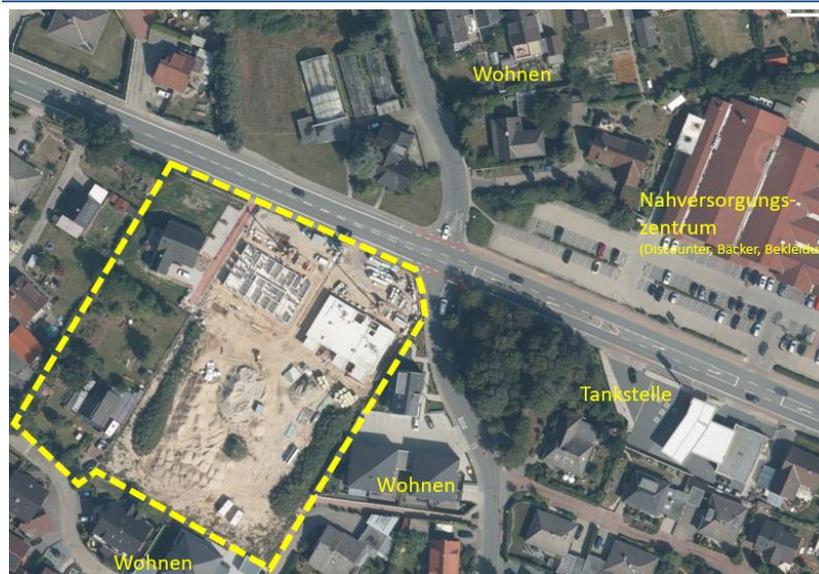
Es liegt eine **Wohnungsbedarfsanalyse**<sup>14</sup> sowie eine **Wohnungsmarktanalyse**<sup>15</sup> für die Stadt Ibbenbüren vor. Danach ist seit einigen Jahren die Nachfrage nach Einfamilienhäusern infolge des demographischen Wandels eher rückläufig; zugleich kommen hierfür immer mehr Bestandsimmobilien zur Deckung des Bedarfs auf den Markt.

Demgegenüber stellt die Wohnungsmarktstudie auch fest, dass im gesamten städtischen Bereich Flächen für einen hochwertigen Mehrfamilienhausbau fehlen<sup>16</sup>. Gerade hier ist das vorliegende Bauvorhaben jedoch verortet. Es stellt innerhalb der zentralen Siedlungslage in einer Baulücke drei Mehrfamilienhäuser zur Verfügung. Zwei weitere Mehrfamilienhäuser wurden aktuell bereits entlang der *Rheiner Straße 69* errichtet. Sie waren nach § 34 BauGB entlang der Straße genehmigungsfähig. Genau wie die bereits fertiggestellten beiden Häuser entlang der *Rheiner Straße* werden auch die ergänzenden Häuser durch den Vorhabenträger nach hohen energetischen Standards errichtet, womit den Erfordernissen eines gehobenen Mietwohnungs- und Eigentumssegments umfänglich Rechnung getragen wird.

#### Nahversorgung

Eine Nahversorgung für das Plangebiet ist vorhanden. Probleme sind nicht erkennbar.

Abb. 12 Lage der Nahversorgungseinrichtungen zum Plangebiet



Im unmittelbaren Umfeld und in geringer Entfernung befindet sich ein Nahversorgungsbereich (Discounter), der zu Fuß erreicht werden kann.

Dieser Nahversorgungsbe-  
reich wird aktuell moderni-  
siert und kann somit als  
weiterhin gesichert gelten.

#### Sozial stabile Bevölkerungs- strukturen

In der Planung wurde berücksichtigt, dass sich die Neuentwicklung im Bereich eines gewachsenen Wohnviertels (*Heideweg*) vollzieht. Es wurden die dortigen Baustrukturen berücksichtigt. Sie werden mit der Planung nicht überformt oder überlagert, sie werden ergänzt. Die Größe des Objektes fügt sich infolge der Lage des Grundstückes und des vorfindlichen Reliefs in den Bestand ein und bietet im Viertel neben den vorhandenen Eigentümshäusern auch (Miet-)Wohnungen als nachgefragte Wohnform.

### 3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

14 Wohnungsbedarfsanalyse der Stadt Ibbenbüren, 2007 – 2205,

15 Wohnungsmarktanalyse 2012, 2013

16 Ebenda Endbericht 2012, Seite 2

### 3.4 Belange der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung vorhandener Ortsteile, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur / Ortsbild

Die Stadt hat bereits bei der Genehmigung der beiden Neubauten entlang der *Rheiner Straße* (nach § 34 BauGB) auf einen stimmigen Gesamteindruck hingewirkt. Eine gestalterische Verknüpfung und Abstimmung mit dem vorhandenen und in jüngster Zeit auch erstellten Baubestand wird berücksichtigt. Der weitaus größte Teil des Plangebietes gehört einem Investor, der die Mehrfamiliengebäude in einem aufeinander abgestimmten, energetisch modernen (Holzfassaden) Baustil verwirklichen wird.

Denkmalschutz

Es finden sich keine Denkmale im direkten Umgebungsbereich. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Archäologischer Denkmalschutz

Bodenfunde sind nicht bekannt. Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Ein eigenständiger Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13 a BauGB jedoch nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

#### ■ Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 501. Von der *Rheiner Straße* als Landesstraße 501 gehen **Lärmimmissionen** aus, die zu Beeinträchtigungen im Plangebiet führen können. Es sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) anzustreben. Für die *Rheiner Straße* existiert eine Umgebungslärmkartierung. Danach sind im direkten Randbereich der Landesstraße Pegel bis ca. 70 dB(A) zu erwarten. Für die im Umfeld solcher Straßen entstehenden Wohngebäude sind infolge des Verkehrsaufkommens damit Einwirkungen durch den Verkehrslärm gegeben. Schutzmaßnahmen für die Bevölkerung sind möglich und sie werden durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Die Schutzmaßnahmen (bauliche

Ausbildung der Gebäude) müssen die im Plan eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigen. Damit werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten und es können gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden (siehe auch Kapitel 3.1).

Da unter den Flächen Bergbau umher ging, können mögliche **Setzungen / Senkungen** des Bodens in Teilbereichen gemäß vorliegendem Gutachten nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan sieht zur Gewährleistung der Standsicherheit für zukünftig errichtete Gebäude eine entsprechende Erhebung und Maßnahmenkontrolle vor, die im Rahmen der Baugenehmigung zwingend vorzulegen ist (siehe auch Kapitel 3.1).

Beim Schutzgut Mensch ist zudem regelmäßig eine mögliche **Erholungsfunktion** des Gebietes beachtlich. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage jedoch eine geringe Bedeutung für das Landschaftserleben. Erst weiter nördlich, in einer Entfernung von rd. 370 m beginnt die freie Landschaft. Hier grenzt ein Landschaftsraum mit hoher und sehr hoher Bedeutung für das Landschaftserleben an, welcher eine starke Inanspruchnahme für Erholungszwecke aufweist.<sup>17</sup> Er wird durch die Planung jedoch nicht geschmälert und ist leicht vom Plangebiet aus erreichbar.

**Schutzgut Tiere**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen zentralen Siedlungsbereich in der Stadt Ibbenbüren. Besondere Habitatbedingungen liegen nicht vor.

Abb. 13 Naturräumliche Situation im Plangebiet



Quelle: Luftbild-geodatenportal.NRW

Noch unbebaute Freiflächen im Grundstücksbereich des Vorhabenträgers treten in Form von sandigen Brach- und Lagerflächen auf. Auf den angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken finden sich Hausgärten, teilweise mit Baumbestand.

Von der Sache her ergeben sich durch die Planung des Gebietes keine wesentlich veränderten oder neuen Einwirkungen auf Tiere.

• **Artenschutz Tiere**

Der Kreis Steinfurt weist in seiner Stellungnahme vom 25.02.2021 darauf hin, dass gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 bei Änderungen eines Bebauungsplanes und bei Baugenehmigungen auch bei Verfahren nach § 13 a BauGB eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen ist.

Im Westteil wird kein vorhandener Gebäudebestand abgerissen. Der Bereich wird nur baurechtlich geordnet. Auch derzeit wären in diesem Bereich bauordnungsrechtlich

veränderte Bauten, Umbauten oder Anbauten möglich. Es finden sich hier keine Lebensräume für geschützte Tierarten im Plangebiet.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes wurde vor der Bebauung nach § 34 BauGB ordnungsgemäß ein Waldumwandlungsantrag gestellt und genehmigt. Hierbei war die UNB beteiligt. Daher ist hier nicht der Status Quo vor Baubeginn anzuwenden und eine Waldfläche, die Bedeutung für den Artenschutz hätte, ist nicht vorhanden.

Eine Messtischblattabfrage (Blatt 3712, Quadrant 1) wurde durchgeführt. Die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen sind Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken (Siedlungsgehölze / Hausgärten) und Gebäude. Die Abfrage ergab eine Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den genannten Lebensraumtypen. Demnach können verschiedenen Fledermaus- und Vogelarten als Nahrungsgäste oder mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell auftreten. Faktisch sind im Plangebiet Arten mit schlechtem und unzureichendem Erhaltungszustand in NRW jedoch nicht zu erwarten. Insbesondere der Steinkauz mit schlechtem Erhaltungszustand in NRW kann ausgeschlossen werden. Es sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet und keine Freiflächen als Nahrungshabitate in der Nähe des Plangebiets für den Steinkauz vorhanden.

Es ist allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. In Folge der Planung werden auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt. Der ehemals vorhandene Wald wurde bereits mit Genehmigung im Waldumwandlungsverfahren gerodet und ist heute nicht mehr vorhanden. Zudem wird kein weiterer Gebäudebestand abgerissen. Dementsprechend werden keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gelisteten Arten überplant. Es besteht kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht verschlechtert und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Bestandsgebäuden und gesicherten Gehölzen bleibt erhalten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten nicht ein.

In seinem Schreiben vom 0.11.2021 teilt der Kreis Steinfurt mit, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG ist in Bezug auf Gehölzfällungen sowie Gebäudeabbrüche nicht auszuschließen sei. Auf dem Plan ist deshalb folgender Hinweis enthalten und zu berücksichtigen: Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölz- und sonstige Vegetationsarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung und Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. vom 01. November bis 28. Februar, zulässig. Dies bedeutet, dass falls im Zuge der Planverwirklichung Bäume mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze, Totholz, Abplatzungen der Rinde) gefällt werden sollten, diese Strukturen vorab durch eine Fachbegutachtung auf Nutzung durch geschützte Tierarten zu untersuchen sind. Auf dieser Grundlage sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen vorzusehen. Letztere sind vor Realisierung mit der uNB abzustimmen.

Im Fall von Gebäudeabbrüchen ist der Artenschutz ebenfalls unmittelbar zu beachten. Da erfahrungsgemäß an den meisten Gebäuden Strukturen für gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten vorhanden sind, wird zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter vor Abriss dringend empfohlen. Merkblätter und Formulare zu diesem Thema sind unter "Artenschutz" auf der Seite [www.kreis-steinfurt.de/naturschutz](http://www.kreis-steinfurt.de/naturschutz) verfügbar.

Vom Kreis Steinfurt ergehen mit Schreiben vom 08.11.2021 auch Empfehlungen für eine fledermaus- und insektenschonende Außenbeleuchtung. Folgender Hinweis ist deshalb in

die Planzeichnung aufgenommen worden: „Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Schutzgut  
Pflanzen

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes besteht bereits eine Versiegelung durch die Bebauung, Zuwegungen und Stellplätze. Der südliche Teilbereich wird derzeit als Lagerfläche (Baumaterialien) genutzt. Insgesamt hat das Plangebiet derzeit eine Biotopfunktion mit geringer Bedeutung. Den im Umfeld angrenzenden Hausgärten kommt eine vergleichsweise höhere Bedeutung zu.

• Artenschutz Pflanzen

Geschützte Pflanzenarten sind nicht bekannt. Infolge der Lage, der bisherigen und der aktuellen Nutzungen sind sie auch nicht zu erwarten. Ein Hinweis auf die Artenschutzbestimmungen

Schutzgut  
Boden

Im Plangebiet findet sich als Bodentyp Braunerde (lehmiger Sand), ohne Grundwasser und Staunässe. Eine Schutzwürdigkeit des Bodentypus ist nicht gegeben. Für eine Versickerung sind die Böden bedingt geeignet, die GesamtfILTERfähigkeit im 2 m Raum wird als sehr gering beschrieben.<sup>18</sup>

Schutzgut  
Fläche

Durch die Nutzung des Plangebietes entstehen neue Versiegelungen. Da es sich um Mehrfamilienhäuser handeln wird, wurde die mögliche Versiegelung im östlichen Bereich des Plangebietes (WA1 und WA4) durch die Hauptbaukörper mit maximal 40 % des Grundstückes angesetzt. Für den westlichen Bereich des Plangebietes (WA2 und WA3) wird der Versiegelungsgrad mit maximal 30 % im Übergang zur bestehenden Bebauung geringer angesetzt. Es sind jedoch die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen noch zu berücksichtigen.

Infolge der Nutzung mit Mehrfamilienhäusern werden zahlreiche Stellplätze erforderlich, die jedoch im WA 1 als Tiefgarage verwirklicht werden sollen. Infolge der Erfordernisse einer Tiefgarage wird eine höhere Versiegelung des Grundstückes im WA 1 (bis 80 %) als Ausnahme zugelassen. Hier wird das städtebauliche Ziel der Schaffung unterirdischer angelegter Stellplätze höher gewichtet, als das Erfordernis unversiegelter oder nicht unterbauter Bodenbereiche. Gleichwohl werden die nicht durch Hauptbaukörper überdeckten Teile von Tiefgaragen festsetzungsgemäß mit Mutterboden angedeckt und begrünt hergestellt.

Schutzgut  
Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die Entwicklung der Fläche nur nachrangig berührt. Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird in geeigneten Systemen auf der Flächen zurückgehalten und nur gedrosselt dem Regenwasserkanal und damit der Vorflut zugeführt. Es sind zudem Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt, die auf eine möglichst hohe Wasserrückhaltung und Verdunstung (Gründächer, Begrünungsgebot, Pflanzgebot) im Plangebiet hinwirken.

18 Aus geoportal.nrw, Bodenkarte 1:50000 Nordrhein-Westfalen, Bodeneinheiten

Schutzgut Luft /  
Klima

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Sinne eines vorausschauenden Klimaschutzes die Nutzung erneuerbarer Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die Gebäudestellungen und Dachformen des vorgelegten orientierenden städtebaulichen Entwurfes erlauben grundsätzlich die Nutzung der Solarenergie. Es werden keine Regelungen im Plan getroffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien erschweren oder verhindern würden. Mit der Umsetzung der Neubauvorhaben werden hohe energetische Ansprüche erfüllt.

Für einen vorsorgenden Klimaschutz und zur Minimierung von Auswirkungen werden folgende Maßnahmen in der Planung berücksichtigt:

- Freiflächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Die Anlage von Schotterflächen oder sog. Schottergärten ist nicht möglich;
- als Grundstückseinfriedungen sind im wesentlichen Hecken zu verwenden;
- bei der Verwendung von Flachdächern sind diese zu begrünen; Wasserhaushalt und Verdunstungsflächen und damit das Kleinklima werden durch Grünstrukturen positiv beeinflusst.

Abb. 14 Beispielbild für die Möglichkeit einer Begrünung trotz/mit Photovoltaikanlage



Auch bei der Nutzung von Dächern mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Eine Ergänzung von Photovoltaik und Gründach ist grundsätzlich möglich und klimatisch sinnvoll.

Quelle: Bundesbaublatt, Paul Bader GmbH 6 Co. KG.

Die bereits errichteten beiden Gebäude entlang der *Rheiner Straße* entsprechen bereit den Kriterien einer Klimaschutzsiedlung. Für die weiteren geplanten Gebäude werden durch die Investoren ebenfalls die nachfolgenden Ziele verfolgt.

Die Gebäude erfüllen nicht nur den Passivhaus- und Sonnenhausstandard, sondern wurden auch am 11. April 2019 von der Auswahlkommission für Klimaschutzsiedlungen des Landes NRW offiziell als **Klimaschutzsiedlung** anerkannt. Die Kommission lobte das sehr ambitionierte Projekt und das Engagement der beiden Investoren (Wolfgang Robben / Michael Vogt). Die Gebäude produzieren mehr Energie als sie am Standort benötigen. Die Mieter erhalten mit ihrer Miete gleich die benötigte Energie gratis dazu. Das bedeutet, dass die Energie, die zur Beheizung und für Warmwasser erforderlich ist sowie ein Kontingent an Strom, welches bezogen auf einen mit energiesparenden Geräten ausgerüsteten Haushalt üblicherweise erreichbar ist, über die Solaranlagen kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Nur wer übermäßig viel verbraucht, zahlt Energiekosten. Während der Einsatz von Photovoltaikanlagen heute fast schon Standard ist, gingen die Investoren hier einen Schritt weiter. Eine solarthermische Anlage erzeugt direkt Wärme auf hohem Temperaturniveau für die Warmwasserbereitung und Gebäudebeheizung. Der Überschuss an Solarenergie im Sommer geht dabei nicht ungenutzt verloren, sondern wird unterhalb des Gebäudes im Erdreich gespeichert. Dämmschürzen um die Bodenplatte und das Erdreich sorgen dafür, dass hier ein großes Reservoir an Erdreich sich über die Sommermonate aufheizt und sich eine große Wärmeblase unterhalb des Gebäudes bildet. Wenn die Sonneneinstrahlung nicht in der Lage ist, das Gebäude direkt zu versorgen, wird die Wärme aus dem Erdreich als

Wärmequelle für eine Wärmepumpe genutzt. Dies erfolgt dann mit deutlich höherer Effizienz, als dies bei Wärmepumpen normalerweise üblich ist. Auf diese Weise wird die gespeicherte Sonnenenergie wieder nutzbar gemacht. Da auch der Antriebsstrom für die Wärmepumpe entweder direkt aus der Photovoltaikanlage oder über einen Batteriespeicher kommt, ist das Gebäude damit nahezu energieautark und produziert übers Jahr gesehen mehr Energie als es verbraucht. Mit den von den Investoren kalkulierten Warmmieten von etwa 9,50 € pro Quadratmeter wollen die Investoren belegen, dass innovatives und nachhaltiges Bauen nicht teurer sein muss als der konventionelle Wohnungsbau und damit beweisen, dass Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit kein Widerspruch sein müssen.<sup>19</sup>

Schutzgut  
Landschaft

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum des *Ibbenbürener Schafbergs* und hier naturräumlich im Osnabrücker Hügelland, einem flachwelligen Hügelland. Das Plangebiet weist entsprechend von Nordost nach Südwest ein Gefälle auf. Entlang der *Rheiner Straße* liegt die Höhe bei rd. 140 m NN und fällt zum Süden auf einer Strecke von rd. 100 m auf 139 m NN ab. Auch von Südosten nach Nordwesten fällt das Gelände leicht ab. Besondere landschaftliche Eigenheiten liegen nicht vor. Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser zentralen gemeindlichen Lage nicht relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

Sonstige  
Umweltschutz-  
ziele

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Menschen ergeben sich nicht. Durch eine schalloptimierte Gebäudestellung, die Anordnung wesentlicher Freiflächen abgewandt von der Lärmquelle sowie passive Schallschutzstandards an den Gebäuden werden die Auswirkungen auf den Menschen gegenüber der Schallquelle *Rheiner Straße* minimiert und es werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert (siehe textliche Festsetzung § 7);

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter**  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB

Bodenfunde sind nicht bekannt. Ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen.

■ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und

<sup>19</sup> Pressemitteilung des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen; entwickelt wurde das innovative Energiekonzept von dem Ingenieurbüro EUKON aus Krefeld. Seit mehr als 25 Jahren gilt das Büro als Ideenschmiede für innovative Energiekonzepte.

Abwässern ist sichergestellt. Es findet zudem eine sachgerechte Prüfung und Bearbeitung der Auswirkungen des früheren Bergbaus (Setzungsempfindlichkeit des Bodens) statt.

- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB

Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernsten energetischen Anforderungen entsprechen (Klimaschutzsiedlung, siehe Ausführungen zu Schutzgut Luft / Klima - oben). Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB

Es existieren keine Darstellungen in Landschafts- oder sonstigen Fachplänen, die der beabsichtigten Planaufstellung entgegenstehen.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen**  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen, ortsbildbezogenen Belangen und Belangen von Kulturgütern in Einklang gebracht werden.

- **Auswirkungen bei Vorhaben, bei denen schwere Unfälle / Katastrophen zu erwarten sind**  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Es werden mit der Planung keine Vorhaben zugelassen, für die schwere Auswirkungen oder Katastrophen zu erwarten sind.

Umgang mit den  
Auswirkungen

**Vermeidung von Eingriffen nach Naturschutzrecht** - Ein grundsätzlicher Verzicht auf die Entwicklung des Plangebietes für Wohnbauzwecke ist städtebaulich nicht sinnvoll, denn durch die in den Siedlungsraum integrierte Lage des Plangebietes und seine Nutzung wird der Flächenbedarf an den Rändern der Stadt vermindert.

**Minimierung von Eingriffen nach Naturschutzrecht** - Es werden mehrere Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft berücksichtigt:

- Pro Wohngebäude ist mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen (siehe textliche Festsetzung § 6.1).
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 15^\circ$  (dies gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze sowie über Gelände erhöhte Tiefgaragen) sind zusammen mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen (siehe textliche Festsetzung § 6.2).
- Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln (§§ 39 und 44 Abs. 1 BNarSchG) sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahme einer Baufeldvorbereitung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. vom 01. November bis 28. Februar zulässig (siehe dazu die Hinweise).

**Ersatz von Eingriffen nach Naturschutzrecht** - Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Planung durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet (Kompensationsflächen) ist rechnerisch und auch formal infolge des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

#### ■ Belange der Wirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB

Einzelhandel

Einzelhandel, der sich schädigend auf die bestehenden Versorgungsstrukturen auswirken könnte, ist in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) regelmäßig nicht zugelassen.

Bauwirtschaft

Durch die Ausweisung eines Baugebiets ist infolge der zu erwartenden Baumaßnahmen mit positiven Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft zu rechnen.

#### ■ Belange der Land- und Forstwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

#### ■ Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB

Mit der Umsetzung des Plangebietes und entsprechenden größeren Bauvorhaben können Arbeitsplätze im Bauhandwerk tendenziell weiter gesichert werden.

#### ■ Belange des Post- und Telekommunikationswesens § 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

#### ■ Belange der Versorgung / Infrastruktur § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB

Soziale  
Infrastruktur

Die Planaufstellung berücksichtigt, dass in der Stadt Ibbenbüren ein hohes Interesse an der Schaffung von Mehrparteienwohnraum besteht. Im Gebiet ist kurz- und mittelfristig mit dem Entstehen von etwa 25 – 27 Wohneinheiten zu rechnen. Die Entwicklung trägt auch dazu bei, vorhandene Infrastruktureinrichtungen im Umfeld langfristig auszulasten und zu sichern.

In der Maximalbetrachtung ist im Mittel insgesamt mit bis zu 15 Kindergartenkindern / Schulkindern / Jugendlichen zu rechnen, die neu im Plangebiet leben werden. Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden, und können diese Zuwächse aufnehmen. Die ärztliche Versorgung gilt als gesichert. Stätten der Nahversorgung sind bedarfsgerecht dimensioniert und in unmittelbarer Nachbarschaft. Mit der Planung werden im Ortsteil keine Bevölkerungszuwächse ausgelöst, die einen Veränderungs- und Erweiterungsbedarf für die örtliche Infrastruktur erkennen lassen.

Abb. 15 Überschlägige Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl des Plangebiets

	Maximalbetrachtung	Minimalbetrachtung
25 – 27 Wohnungen	Durchschnittlich 3 Personen je Wohnung = 75 – 81 Personen	Durchschnittlich 1,5 Personen je Wohnung = 38 – 41 Personen

Abb. 16 Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Plangebiet<sup>20</sup>

	Personen insg.	Personen nach Alter, Verteilung für die Stadt Ibbenbüren		
		0 – 18 Jahre 18,3 %	19 – unter 65 Jahre 61,8 %	über 65+ Jahre 19,9 %
Minimalvariante	38	7	23	8
Maximalvariante	81	15	50	16

**Kinderspiel**

Es ist infolge der Neubebauung mit mehreren kleinen Kindern im Plangebiet zu rechnen. Die Spielflächen für die Neubauten müssen entsprechend der Bauordnung von den Bauherren bereitgestellt werden. Nach § 8 Abs. 2 BauO NRW ist auf einem Grundstück auf dem ein Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten errichtet wird, eine angemessene Spielfläche für Kleinkinder anzulegen. Dies wird im Genehmigungsverfahren auch geprüft. In der Regel ist dieser Baustein dann erfüllt, wenn Gartenflächen für das Kinderspiel vorhanden sind. Dies wird nach den vorgelegten Entwürfen des Investors gewährleistet. Im näheren Umgebungsbereich befindet sich ansonsten kein öffentlicher Spielplatz.

**Technische Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich liegt innerhalb der zentralen Siedlungslage. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert bzw. kann durch eine ggf. erforderliche Erweiterung/Erneuerung des Anschlussnetzes sichergestellt werden:

- Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land gesichert.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Das Plangebiet ist an die städtische **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Grundleitungen gesammelt und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl Kanalisation wie auch die städtischen Klärwerkskapazitäten sind weiterhin ausreichend dimensioniert.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt weitgehend durch die Stadt (Bio- u. Restmüll, Papier). Der gelbe Sack wird über ein Privatunternehmen gesammelt und abgeführt.
- **Oberflächenentwässerung** (siehe Kapitel 3.12).

**Brandschutz**

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass der **Brandschutz** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden) und bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist.

**Leitungsträger**

Es wird auf die **Erkundigungspflicht** der Ausbauunternehmer bezüglich im Gebiet vorhandener Leitungen hingewiesen. Eine rechtzeitige Abstimmung der Arbeiten mit den Leitungsträgern ist erforderlich.

**Altlasten**

Über das Vorkommen von **Altlasten** auf der Fläche ist nichts bekannt. Sie sind infolge der vergangenen Nutzung auch nicht zu erwarten. Bei möglichen Funden wird auf die allgemeine Hinweispflicht verwiesen.

■ **Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Glücksburg Reservat, über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktsfeld Friedrich Wilhelm sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld Mettingen-Gas.

- Eigentümerin des Bergwerksfeldes Glücksburg Reservat ist die RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, Osnabrücker Straße 141 in 49479 Ibbenbüren.
- Eigentümerin des Distriktsfeldes Friedrich Wilhelm ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH in Salzgitter, Eisenhüttenstraße 99 in 38239 Salzgitter.
- Inhaberin der Bewilligung Mettingen-Gas ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 16.02.2021) vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes Bergbau dokumentiert, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann.

Mit Schreiben vom 27.01.2021 teilt die RAG mit, dass in evtl. Baugruben ein Kohlenflöz angetroffen werden könnte. Bei Auftreten von Kohle ist diese als schlechter Baugrund anzusehen, gegen dessen Auswirkungen der Bauherr sich selbst zu schützen hat. Nach Überprüfung auf etwaigen tagesnahen Bergbau weist die RAG darauf hin, dass sich Grubenbaue (Strecken, Erbstollen und Abbau) im Bereich des Grundstücks in einer tagesnahen Teufenlage befinden. Die dort vorhandenen Grubenbaue könnten noch einwirkungsrelevant sein. Im vorliegenden Fall könne die Tiefe bzw. Lage der tagesnahen Kohlenlagerstätte aufgrund der vorliegenden Aufzeichnungen nur sehr ungenau bestimmt werden. Eine konkrete Aussage setze daher weitergehende, ggf. örtliche Überprüfungen voraus. Darüber hinaus sei nicht auszuschließen, dass im Bereich des Baugrundstückes in früheren Jahrhunderten oberflächennaher Abbau umgegangen sei. Diese Auskünfte gibt die RAG aufgrund der ihr vorliegenden Übersichtskarten.

Weiter kann nach Auffassung der RAG nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der alte Bergbau auch über den in den vorliegenden Grubenbildern dokumentierten Stand der Kohlegewinnungsmaßnahmen hinaus ausgedehnt worden ist. Mögliche Nachwirkungen eines solchen Bergbaus hängen von der Teufenlage der Kohlelagerstätte unter der Gründungssohle des Bauobjektes ab. Die RAG macht außerdem darauf aufmerksam, dass nach den ihr vorliegenden geologischen Gegebenheiten in Verbindung mit den Lagerstättenverhältnissen Kohlegewinnungsmaßnahmen Dritter – wie „Alter Bergbau“ und / oder sogenannter „Wilder Bergbau“ in den Notjahren nach den Weltkriegen – im tagesnahen Teufenbereich nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dort möglicherweise vorhandene, nicht dokumentierte Grubenbaue oder Abbau könnten noch einwirkungsrelevant sein. Sofern bergbauliche Aktivitäten im tagesnahen Teufenbereich unter dem geplanten Bauvorhaben umgegangen sind, können diese aus bergschadenstechnischer Sicht zeitlich unbegrenzt auf die Tagesoberfläche einwirken. Eine Einsicht in die amtlichen Grubenbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg wurde dabei durch die RAG nicht vorgenommen. Erforderliche Erkundigungen, Schutzvorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stünden dabei nach Auskunft der RAG in der Verantwortlichkeit und im Ermessen der Bauherren.

Zur fachgerechten Abwägung des obigen Sachverhaltes wurde für einen wesentlichen Teil des Plangebietes eine Bewertung der Standsicherheit der Tagesoberfläche aus bergbaulich-geotechnischer Sicht auf Grundlage erfolgter Erkundungsarbeiten erarbeitet<sup>21</sup> (zu den Ergebnissen siehe Kapitel 3.1, das Gutachten findet sich im Anhang).

### 3.9 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Extern

Das Plangebiet liegt an der *Rheiner Straße* und wird im nördlichen Bereich und für die weit überwiegende Zahl der geplanten Wohneinheiten auch von dieser Straße aus erschlossen. Die innerörtliche Hauptverbindungsstraße *Rheiner Straße* ist als Landesstraße weit ausreichend dimensioniert und kann den Verkehr durch die geplanten Wohnhäuser ohne Probleme aufnehmen. Für die Anbindung des westlich gelegenen Flurstücks Nr. 593 bleibt es bei der vorhandenen Zufahrt des Bestandsgebäude.

Abb. 17 Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf, Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie des Abfahrtsverbots

	<p>Die straßenbaulichen Erfordernisse des überörtlichen Verkehrs sind berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Plan wurde festgesetzt, dass zur Anbindung an die <i>Rheiner Straße</i> je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig ist (siehe hierzu textliche Festsetzung 4.3).</li> <li>• Für die Anbindung des mittig liegenden Neubaubereichs (Flurstück 664) wird deshalb ein zentrales Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen</li> <li>• Der sonstige Bereich zur <i>Rheiner Straße</i> wird mit einem Zu- und Abfahrtsverbot gekennzeichnet.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im südlichen Bereich wird das Areal zum einen vom <i>Heideweg</i> aus angefahren. Im Einmündungsbereich ist eine Verbreiterung der Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit den notwendigen Schleppkurven aufgrund der zu erwartenden Gebäudeklassen 1-3 nicht erforderlich und im derzeitigen Bestand ausreichend.</li> <li>• Zum anderen wird ein Gebäude über die Straße <i>An der Zechenbahn</i> angefahren. Sie dient auch weiterhin der Erschließung der weiteren dort vorhandenen Bestandsgebäude.</li> </ul>

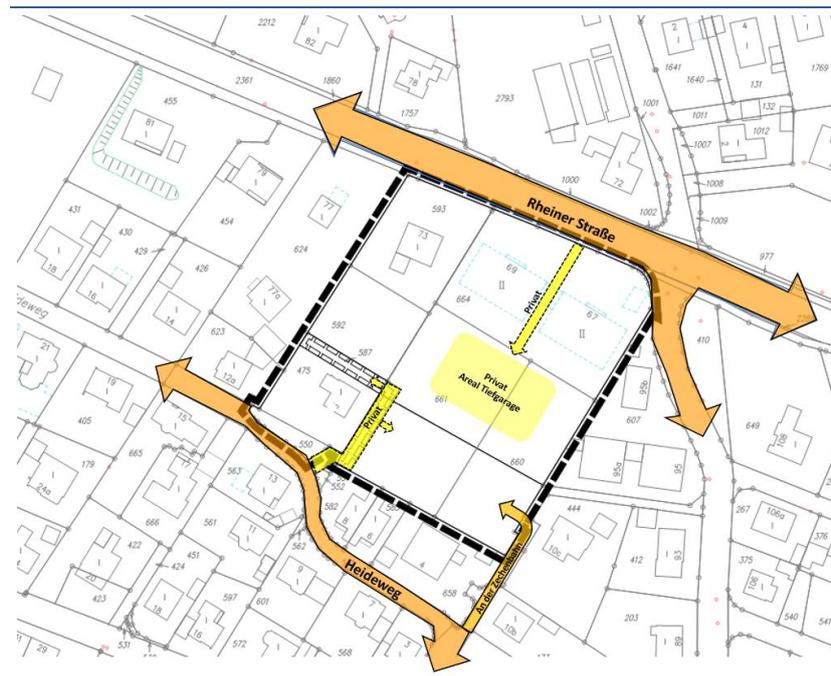
21 Bewertung der Standsicherheit der Tagesoberfläche aus bergbaulich-geotechnischer Sicht auf Grundlage der erfolgten Erkundungsarbeiten, erstellt für Heideweg Ibbenbüren, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 106, Flurstücke 660 und 661, Gutachterbüro Raabe, Altbergbau-Geologie-Hydrogeologie, Lünen, Projekt-Nr. 2021-523 vom 20.05.2021

Intern

Im Norden, von der *Rheiner Straße* aus erschließt eine innere Zuwegung mit einer Tiefgarage den oberen und mittleren Teil des Plangebietes mit 4 Gebäudekörpern und damit den meisten Wohnungen. Die Hauptverkehre werden somit direkt auf die leistungsstarke *Rheiner Straße* geführt.

Im südlichen Bereich werden die Wohneinheiten und damit die Verkehre pro Gebäude begrenzt (max. 3 Wohneinheiten), um den *Heideweg* nicht wesentlich neu zu belasten. Die beiden südlich neu geplanten Häuser werden dabei einmal westlich vom *Heideweg* und einmal östlich von der Straße *An der Zechenbahn* aus angefahren, so dass sich auch hier der Verkehr leicht teilt.

Abb. 18 Innere Erschließung – Systemskizze



Eine private Zufahrt vom *Heideweg* aus, die als Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, sichert die Erreichbarkeit des noch unbebauten, westlich mittig gelegenen Flurstücks Nr. 592.

Verkehrsentwicklung

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2008<sup>22</sup> werden pro Tag und Person in Deutschland 3,4 Wege zurückgelegt. 43 % davon erfolgen als Fahrer\*in eines Pkw, was etwa 1,5 Pkw-Bewegungen pro Tag und Person entspricht. Auf dieser Grundlage kann eine überschlägige Abschätzung der maximalen Verkehrsbewegungen infolge der Planungen vorgenommen werden.

Abb. 19 Plangebiet – Voraussichtliche Verkehrsbewegungen - Gesamt

Mögliche Einwohnerzahl im Gebiet (Personen)	Wege / Tag (gesamt) 3,4 / Tag + Person	Fahrten (PKW) / Tag 43 % der Fahrten
Min.: 38	130	56
Max.: 81	275	118

Damit sind von den Bewohner\*innen des Plangebiets in der Maximalvariante im Durchschnitt bis zu 118 Pkw-Bewegungen pro Tag zu erwarten, die das vorhandene Erschließungsnetz in Anspruch nehmen. Bei einer Verteilung aller Fahrten auf die Zeiten von 06:00-22:00 Uhr (16 Std.) entspricht dies etwa 7 Fahrtbewegungen pro Stunde. Hinzu können Ziel- und Besuchsverkehre in das Gebiet kommen. Es ergeben sich in der Summe jedoch keine Werte, die besondere Vorkehrungen erforderlich machen.

Zugleich orientiert sich der weitaus meiste neue Verkehr der zukünftigen Bewohner direkt nach Norden auf die *Rheiner Straße*. Für den *Heideweg* sind infolge der festgelegten baurechtlichen Begrenzungen der Wohneinheiten nur maximal drei neue Wohneinheiten pro Gebäude zu erwarten, die verkehrlich über den *Heideweg* angefahren werden. Entsprechend dem obigen Berechnungsgang wären hier somit in einer Maximalbetrachtung täglich insgesamt 35 oder durchschnittlich stündlich etwa 2 Pkw Fahrten durch die neuen Bewohner\*innen für den *Heideweg* zu erwarten, was im öffentlichen Interesse unter Abwägung einer Schaffung von Wohnraum und der Nutzung vorhandener Infrastrukturen als verträglich für die Nachbarschaft und zielführend einzustufen ist.

#### Ruhender Verkehr / Stellplätze

Stellplätze werden in ausreichendem Maße auf den Grundstücksflächen selbst vorgehalten, so dass sich ruhender Verkehr nicht negativ im Umfeld auswirkt (zur Lage der geplanten Stellplätze siehe auch Abbildung 6).

Geplant ist vom Investor zudem eine Tiefgarage. Sie wird für das WA1 und damit den Bereich, in dem eine größere Anzahl an Wohneinheiten untergebracht wird im Plan vorgeschrieben (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 6). Hierfür wurde bestimmt, dass die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann und eine Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Flächen, grundstücksübergreifend und in abweichender Bauweise, d.h. länger als 50m zulässig ist. Mit dieser zulässigen Überschreitungsmöglichkeit (§ 19 Abs. 4 BauNVO) werden die Orientierungsgrenzen der BauNVO zur Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung der Orientierungsgrenzen ist städtebaulich erforderlich, um für die verdichtete Wohnbebauung städtebaulich nachteilige große offene Parkflächen oder Garagenanlagen auf den Grundstücken zu vermeiden. Die Verlagerung von Parkflächen in den Untergrund für die Bewohner eine Verbesserung ihres Wohnumfeldes dar, indem die obertägigen Bereiche mit einer Erdüberdeckung und Rasenflächen bzw. Anpflanzungen versehen werden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Überschreitung sind nicht zu erwarten. Eine Einschränkung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt ebenfalls nicht. Hier sind durch eine Tiefgarage deutliche Verbesserungen gegenüber der obertägigen Aufstellung von Fahrzeugen zu erwarten. Andere öffentliche Belange (z.B. Wasserwirtschaft) die einer Überschreitung der Grundflächenzahl für eine Tiefgarage entgegenstehen, sind nicht bekannt.

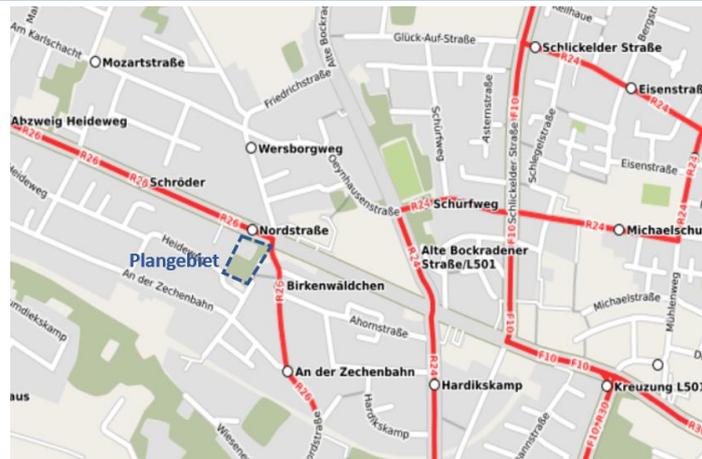
Als Ausgleich für die Überschreitung wird der obertägige Bereich, der sich außerhalb der Hauptgebäude befindet vollständig gemäß den Festsetzungen im Plan als Grünfläche / Gärten ausgebildet.

Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossigkeit angerechnet und sie müssen an zwei Grundstücksgrenzen erforderliche bauliche Abstände bei Bedarf nicht einhalten. Dies dient dazu, auch entsprechende Anreize zur Umsetzung und gemeinsamen Nutzung von Tiefgaragen zu schaffen (siehe auch textliche Festsetzung 2.2 und 3.1). Die verbindliche Umsetzung einer Tiefgarage im WA1 wird nach Gesetzeslage über eine örtliche Bauvorschrift geregelt (siehe Kapitel 5).

#### ÖPNV

Die Belange einer ÖPNV-Anbindung sind berücksichtigt. In unmittelbarer Nähe an der Einmündung der *Nordstraße* auf die *Rheiner Straße* befindet sich eine Haltestelle. Sie wird bedient durch den Regionalbus R26, der unter anderem zum Busbahnhof Ibbenbüren führt.

Abb. 20 Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV



Kartengrundlage: open street map, 2020

In einer Entfernung von rd. 350 m in der *Alten Bockradener Straße* ist des Weiteren die Regionalbuslinie R24 erreichbar und in ca. 600 m Entfernung auf der *Osnabrücker Straße* die Regionalbuslinie R30.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

Rüstungs-  
altlasten

Mit Schreiben vom 03.02.2021 teilt der Kampfmittelräumdienst mit, dass eine Luftbildauswertung durchgeführt wurde. Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Da deshalb Kampfmittelfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können, ist ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Funden in der Planzeichnung enthalten.

### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die Ziele des

- Stadtentwicklungsprogramms (2018),
- des Einzelhandelskonzeptes (2016),
- des integrierten Klimaschutzprogramms (IKKI) (2016),
- sowie des Förderplans für Kinder und Jugendliche (2018 – 2021)

sind berücksichtigt (siehe hierzu Kapitel 2.3).

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-  
schutz

Belange des Hochwasserschutzes für verordnete Überschwemmungsbereiche sind für das Plangebiet nicht in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Oberflächen-  
wasser

Bei der Planung und Bemessung von Regenentwässerungsanlagen sollen<sup>23</sup> vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden, um die Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation nachhaltig zu reduzieren. Zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zählen im vorliegenden Planfall:

23 Gemäß DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056

- die Speicherung und Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser), z.B. in Form von einer unterirdischen Zisterne;
- außerdem die Vermeidung von versiegelten Flächen (die Reduzierung der abflusswirksamen Flächen) und
- die Schaffung von Verdunstungsmöglichkeiten, z.B. durch Dachbegrünung und damit die Reduzierung des zu erwartenden Abflussbeiwertes. Im Bebauungsplan ist bereits die Begrünung von Flachdächern und z.B. überragenden Teilen einer Tiefgarage vorgegeben.

Es liegt ein Entwässerungskonzept als wasserwirtschaftliche Vorplanung vor<sup>24</sup> (siehe auch die Anlage zum Plan). Darin wird für die neu zu bebauenden Grundstücke des Investors im Plangebiet geprüft, wie das anfallende Oberflächenwasser schadlos im Gebiet abgeleitet oder versickert werden kann. Die Vorplanung berücksichtigt entsprechend die Bodenverhältnisse und auch das Relief. Es wurde somit darauf geachtet, dass bei einer Neubebauung nicht angrenzende, tiefer liegende Grundstücke durch abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen (30-jährige Ereignisse) belastet werden. Für die bestehenden Gebäude im Plangebiet besteht kein Regelungserfordernis für die Oberflächenentwässerung. Sie sind an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Vom Entwässerungsplaner wurden zwei mögliche Entwässerungsvarianten geprüft und berechnet:

- es besteht die Möglichkeit der dezentralen Versickerung mit Überlauf per Rigolenkörper und Anschluss an den Regenwasserkanal;
- es besteht auch die Möglichkeit das anfallende Wasser in einem abgedichteten Rigolenkörper mit Anschluss an den Regenwasserkanal durchzuführen.

Die im Plan vorgesehene Festsetzung, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen in geeigneten Systemen zurückzuhalten und nur gedrosselt dem Kanal im *Heideweg* bzw. der *Rheiner Straße* zugeführt werden darf, ist somit sowohl technisch, wie auch flächenmäßig bei Neubauten umsetzbar. Weitere detaillierte Regelungen erfolgen unabhängig vom Bebauungsplan im Rahmen der nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsplanung.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Im Bebauungsplan werden keine Flächen ausgewiesen, die ausschließlich für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorgesehen sind. Dies würde aus Sicht der Stadt langfristig Einschränkung, insbesondere z.B. auch in Hinblick auf das Ziel der Eingliederung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden als dauerhafte Neubürger der Stadt Ibbenbüren, mit sich bringen. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden finden damit Berücksichtigung in der Planung.

### 3.14 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Infolge der Gebietsgröße, der Gebietsart und Eigentümerstruktur ist die Festsetzung öffentlicher Flächen nicht geboten oder erforderlich.

Öffentliche  
Grünflächen

24 BPlan Nr. 115 Heideweg, Wasserwirtschaftliche Vorplanung, erstellt durch Ingenieurdienstleistungen Wasserwirtschaft, Ralf Meyering, 13.08.2021

Private  
Grünflächen

Die Grundflächenzahlen im Plangebiet liegen bei 0,3 bzw. 0,4. Hinzu kommen mögliche Überschreitungen durch erforderliche Nebenanlage oder auch Stellplätze entsprechend der BauNVO. Rechnerisch verbleiben bei maximal Auslastung aller bebaubaren Flächen rd. 4.439 m<sup>2</sup> privater Freiflächen, die vollständig als Grünflächen ausgebildet werden müssen. Von diesen Flächen werden ggf. noch maximal bis zu 500 m<sup>2</sup> durch eine Tiefgarage unterbaut, so dass hier keine tiefwurzelnenden Bäume angepflanzt werden könnten. Allerdings werden mit einer Tiefgarage voraussichtlich auch sonstige obertägige Flächen nicht als Stellflächen für Pkw benötigt und können als Grünfläche genutzt werden. Hinzu kommen die Auflage, Flachdächer zu begrünen, was zumindest zu einer Minderung von Umweltbelastungen beiträgt. Sonstige Freiflächen werden erwartungsgemäß im Geschosbau auch durch Freisitze infolge eines Staffelgeschosses oder durch Balkone je Wohnung berücksichtigt.

In Abwägung mit den Erfordernissen eines etwas verdichteten Wohnungsbaus zur Befriedigung der Wohnraumbedürfnisse sind private Grün- und Freiflächen zur Abminderung von Umweltwirkungen und zur Schaffung von gesunden Lebensverhältnissen entsprechend den Bedingungen der BauNVO bzw. Bauordnung vorhanden. Sie sichern ein weiterhin qualitativvolles Wohnumfeld für die neuen Bewohner\*innen.

Abb. 21 Bilanz verbleibender Grünflächen im Plangebiet

Bereich	Größe, ca.	GRZ mit maximaler Überschreitung nach BauNVO für Nebenanlagen / verbleibende bebaute Fläche	Verbleibende und zu begrünende Freiflächen
WA – 1	4.937 m <sup>2</sup>	0,60 / 2.962 m <sup>2</sup>	1.975 m <sup>2</sup>
WA – 2	1.223 m <sup>2</sup>	0,45 / 550 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup>
WA – 3	1.972 m <sup>2</sup>	0,45 / 887 m <sup>2</sup>	1.085 m <sup>2</sup>
WA – 4	1.785 m <sup>2</sup>	0,60 / 1.071 m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>9.917 m<sup>2</sup></b>	<b>5.470 m<sup>2</sup></b>	<b>4.447 m<sup>2</sup></b>

### 3.15 Abwägungsergebnis

Im Ergebnis können die angesprochenen Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu einem Ausgleich gebracht werden. Es bestehen keine widersprüchlichen Ziele, das Vorhaben ist umsetzbar. Es sind insbesondere für den Wohnungsmarkt positive Effekte durch die Planung zu erwarten.

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen nachfolgende Festsetzungen getroffen.

### 4.1 Baurechtliche Festsetzungen

Art der  
baulichen  
Nutzung

Festgesetzt wird im gesamten Plangebiet ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO). Dieses Wohngebiet wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in vier Gebiete (WA1, WA2, WA3 und WA4) gegliedert. Die Gebiete unterscheiden sich teilweise hinsichtlich der Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Firsthöhen, der Geschossigkeit und der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten.

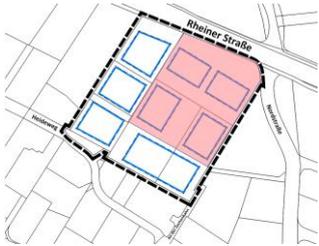
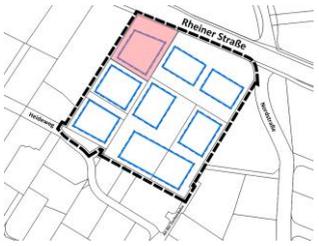
Die in allgemeinen Wohngebieten möglichen Ausnahmenutzungen in Form von Gartenbaubetrieben oder Tankstellen werden in allen vier WA-Bereichen explizit nicht zugelassen. Für solche Nutzungen wären der Flächenverbrauch und das mögliche

Verkehrsaufkommen städtebaulich am Standort nicht sinnvoll und Konflikte wären zu befürchten (siehe textliche Festsetzung 1).

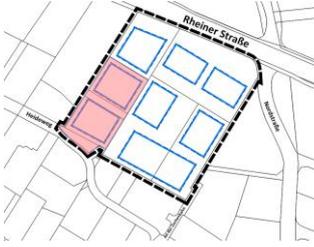
Maß der baulichen Nutzung

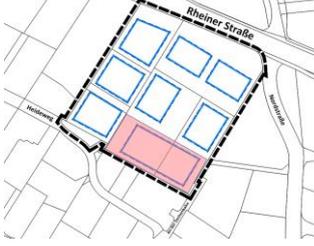
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den unterschiedlichen vier Wohngebieten WA1 bis WA4 gegliedert und gestaffelt.

Abb. 22 Übersicht über die getroffenen Nutzungsziffern

Bereich – WA 1	Nutzungsziffern	Gebäudebeispiel zu den Nutzungsziffern	Erläuterung								
 <p>Ca. 4.937 m<sup>2</sup></p>	<table border="1"> <tr> <td>WA1</td> <td>8 Wo</td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH 11 m</td> </tr> </table>	WA1	8 Wo	0,4	II	o	E	FH 11 m		<p>Nachfolgender Baubestand entlang der <i>Rheiner Straße</i> ist bereits vorhanden:</p>  <p>Bestandsbild - Quelle: rovo-immobilien, 2019</p>	<p>Das <b>WA1</b> umfasst den wesentlichen Bereich des Vorhabenträgers und hier die bereits gebauten beiden Mehrfamilienhäuser an der <i>Rheiner Straße</i> sowie zwei geplante neue Mehrfamilienhäuser. Zur Stützung des Wohnungsmarktes sind hier in den Einzelhäusern jeweils 8 Wohneinheiten (Wo) zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei maximal 0,4 und damit dem höchstzulässigen Wert der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete, bei einer offenen (o), maximal zweigeschossigen (II) Bauweise. Dem Belang einer Schaffung von Wohnraum wird der Vorrang eingeräumt vor dem Belang des Bodenschutzes und einer möglichst geringen Versiegelung von Baugrundstücken. Die Firsthöhe bzw. der oberste Punkt der Dachkonstruktion liegt bei maximal 11 m (FH), womit dem Gebäudebestand an der <i>Rheiner Straße</i> Rechnung getragen wird. Für Nebenanlagen (Stellplätze) sind Überschreitungen der Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung möglich. Die Nutzungsziffern entsprechen den bereits baurechtlich genehmigten Bauten entlang der <i>Rheiner Straße</i> (siehe Abbildung links). Und auch für den zweiten Bauteppich, auf dem weitere Wohnbauten mit einer Tiefgarage verwirklicht werden sollen, gelten diese Nutzungsziffern. Für die Verwirklichung der Tiefgarage darf die GRZ auf maximal 0,8 überschritten werden. Auch gilt für die Tiefgarage nicht die offene Bauweise. Sie darf länger als 50 m sein und auch bei Bedarf bezüglich von Grundstücksgrenzen grenzüberschreitend gebaut werden (siehe auch textliche Festsetzung 5).</p>
WA1	8 Wo										
0,4	II										
o	E										
FH 11 m											
 <p>Ca. 1.223 m<sup>2</sup></p>	<table border="1"> <tr> <td>WA2</td> <td>6 Wo</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH 10 m</td> </tr> </table>	WA2	6 Wo	0,3	II	o	ED	FH 10 m		<p>Im Bestand ist ein Einfamilienhaus vorhanden. Eine verdichtete Bebauung in Anlehnung an die Nachbargebäude ist grundsätzlich möglich.</p>	<p>Das <b>WA2</b> befindet sich weiter westlich an der <i>Rheiner Straße</i> und im Übergang zu einer bestehenden eingeschossigen Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern. Hier wird – in Orientierung am Bestand und unter Würdigung jeweils der Nachbargebäude – eine Grundflächenzahl von 0,3, bei einer ebenfalls maximal zweigeschossigen (II) offenen Bauweise (o) zugelassen. Erlaubt ist hier sowohl der Bau von Einzelhäusern wie auch von Doppelhäusern (ED). Es sind maximal 6 Wohneinheiten (Wo) je Gebäude zugelassen,</p>
WA2	6 Wo										
0,3	II										
o	ED										
FH 10 m											

		 <p>Beispielsbild - Bildquelle: vb-immofinanz.de Doppelhäuser Marl</p>	<p>die Lage an der leistungsstarken Rheimer Straße läßt diese Verdichtung zu. Die Firsthöhe (FH) liegt bei maximal 10 m, was in der optischen Entwicklung die weiter westlich vorhandenen Einfamilienhäuser an der <i>Rheimer Straße</i> nicht überformt.</p>
--	--	---	---

Bereich – WA 3	Nutzungs-ziffern	Gebäudebeispiel zu den Nutzungsziffern	Erläuterung								
 <p>Ca. 1.972 m<sup>2</sup></p>	<table border="1"> <tr> <td>WA3</td> <td>3 Wo</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH 10 m</td> </tr> </table>	WA3	3 Wo	0,3	II	o	ED	FH 10 m		<p>Im Bestand ist ein Einfamilienhaus vorhanden. Eine Neu- oder Nachnutzung des Grundstücks mit 3 Wohneinheiten wäre infolge der Planung möglich:</p>  <p>Beispielsbild - Bildquelle: kernhaus.de</p>	<p>Das <b>WA3</b> ist im südlichen Bereich Bestand, hier befindet sich bereits ein Haus, das vom <i>Heideweg</i> aus erschlossen wird. Es wird – ebenfalls in Orientierung am Bestand – eine Grundflächenzahl von 0,3 bei einer ebenfalls maximal zweigeschossigen (II) offenen Bauweise (o) zugelassen. Dahinter liegt eine weitere noch freie Grundstücksfläche, deren Erschließung durch ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht gesichert wird. Erlaubt ist hier sowohl der Bau von Einzelhäusern wie auch von Doppelhäusern (ED). Infolge der Lage direkt am <i>Heideweg</i> und der damit guten Erschließung, sind perspektivisch jedoch maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Die Firsthöhe (FH) liegt bei maximal 10 m, was in der optischen Entwicklung der bereits vorhandenen und auch geplanten Bebauung entlang des <i>Heideweges</i> entspricht.</p>
WA3	3 Wo										
0,3	II										
o	ED										
FH 10 m											

Bereich – WA 4	Nutzungs-ziffern	Gebäudebeispiel zu den Nutzungsziffern	Erläuterung								
 <p>Ca. 1.785 m<sup>2</sup></p>	<table border="1"> <tr> <td>WA4</td> <td>3 Wo</td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH 10 m</td> </tr> </table>	WA4	3 Wo	0,4	II	o	E	FH 10 m		<p>Neubebauung vorgesehen durch Investor, noch nicht abschließend, z.B.:</p>  <p>Beispielsbild - Quelle: rovo-immobilien, 2020</p>	<p>Das <b>WA4</b> gehört ebenfalls dem Investor und soll durch eine Neubebauung zu einer (Miet-)Wohnraumversorgung beitragen. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einer ebenfalls maximal zweigeschossigen (II) offenen Bauweise (o) zugelassen. Die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 ist auch hier dem Ziel der Schaffung von jeweils 3 Wohneinheiten je Einzelhaus geschuldet. Mit der höheren Grundflächenzahl sollen auch die dann notwendigen Stellflächen auf dem Grundstück umsetzbar sein.</p> <p>Infolge der Lage direkt am <i>Heideweg</i> wurden die Wohneinheiten auf maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Diese Anzahl erscheint angesichts der Lage aber auch in Abgleich mit der Grundstücksgröße und dem Erfordernis von Wohnraum in der Stadt Ibbenbüren als zielführend. Es sind nur Einzelhäuser (E) und keine Doppelhäuser zugelassen. Die Firsthöhe (FH) liegt bei maximal 10 m, was in der optischen Entwicklung der bereits vorhandenen weiter östlich anschließenden Bebauung entlang dem <i>Heidewegs</i> entspricht.</p>
WA4	3 Wo										
0,4	II										
o	E										
FH 10 m											

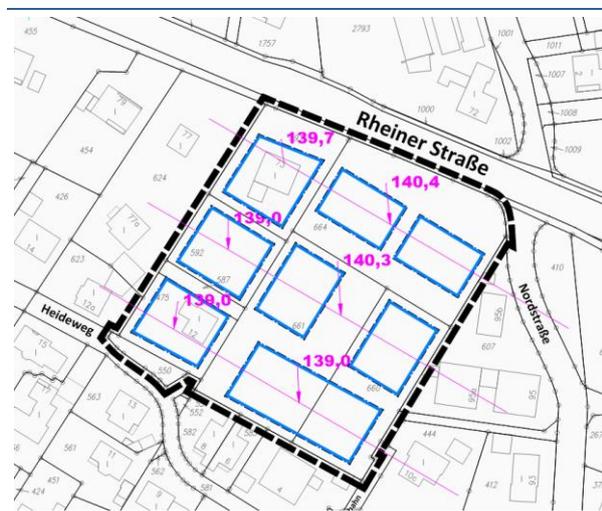
**Bauweise**

In allen allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) errichtet. Die Länge der Einzelhäuser darf entsprechend den allgemeinen Regelungen höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die offene Bauweise gilt in Sonderheit nicht für die Umsetzung bei Tiefgaragen. Hier kann bei Bedarf an zwei Grundstücksgrenzen auch auf die Einhaltung der üblichen Abstandsregelungen verzichtet werden (siehe auch textliche Festsetzung § 5.3). Es soll ermöglicht werden, dass sich zwei oder mehr Gebäude eine Tiefgarage mit einer Zufahrt teilen können.

**Höhen**

Für die Baukörper gelten die im Plan festgelegten maximalen Bauhöhen. Sie liegen zwischen 11 m und 9 m, entsprechend den städtebaulichen Zielen und der Orientierung am Bestand. Nachfolgend sind die Orientierungshöhen nach dem Geoprofil des Landes NRW aufgezeigt. Sie entsprechen den aktuellen Einmessungen.

Abb. 23 Grobübertragung der Höhen nach dem Geoprofil zur Orientierung, Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021 Höhenprofil, in m über NHN



Das Gelände fällt sowohl von Osten nach Westen wie auch von Norden nach Süden leicht ab. Als Orientierung für den unteren Bezugspunkt der Bauhöhen gilt die natürliche Geländehöhe. Sie sind mit einer maximalen Abweichung von 30 cm plus/minus als untere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe im Plan in den jeweiligen Bauteppichen zugrunde gelegt werden.

**Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie ermöglichen eine optimale Ausrichtung der Baukörper insbesondere auch bezogen auf die Belange des Lärmschutzes und der Solarnutzung. Die Lage der Baugrenzen spiegelt den orientierenden städtebaulichen Entwurf wider. Die Überschreitung der Baugrenzen für die Umsetzung von Tiefgaragen ist zugelassen (nach § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO (siehe textliche Festsetzung 5.1)).

Außerhalb der Baugrenzen dürfen entlang der *Rheiner Straße* keine Nebenanlagen wie Garagen und Carports errichtet werden, um den öffentlichen Straßenraum zu schützen und eine kanalisierende Wirkung durch Garagen, die direkt an Verkehrsflächen gebaut werden, zu vermeiden (siehe textliche Festsetzung 4.1 und 4.2).

**Stellplätze**

Die Errichtung einer Tiefgarage zur Sicherung des Stellplatzbedarfs für die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet ist sinnvoll. Hierfür darf zum einen die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen werden nicht auf die Geschossigkeit angerechnet und sie müssen an zwei Grundstücksgrenzen erforderliche bauliche Abstände bei Bedarf nicht einhalten. Dies dient dazu, auch entsprechende Anreize zur Umsetzung und gemeinsamen Nutzung von Tiefgaragen zu schaffen (textliche Festsetzung 5). Die verbindliche Umsetzung einer Tiefgarage im WA1 wird nach Gesetzeslage über eine örtliche Bauvorschrift geregelt (siehe Kapitel 5). Die nicht durch Hauptgebäude überbaute Fläche einer Tiefgarage ist zu begrünen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	<p>Im Plan werden zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgesprochen (siehe auch textliche Festsetzung 8):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der mittig im WA1 liegende Bauteppich wird von der <i>Rheiner Straße</i> aus durch das GFL-1 erschlossen. Das GFL-1 gilt somit für die Flurstücke 661 und 660, der Flur 106, Gemarkung Ibbenbüren.</li> <li>• Für das rückwärtig liegende, noch freie Flurstück Nr. 592 im westlichen Plangebiet wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine Erreichbarkeit sichergestellt. Auch eine ordnungsgemäße Zugänglichkeit des rückwärtigen Areals auch in Sonderfällen, z.B. für Feuerwehr oder Rettungswagen ist damit gewährleistet.</li> </ul>
Pflanzgebot	<p>Es wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen. Flachdächer sind zu begrünen (textliche Festsetzung 6) und nicht überbaubare Grundstücksbereiche sind grünordnerisch zu gestalten (siehe örtliche Bauvorschrift, Verbot von Schotterflächen). Diese Maßnahmen dienen auch dem Klimaschutz.</p>
Lärmschutz	<p>Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der <i>Rheiner Straße</i> sind im Plan zwei <b>maßgebliche Außenlärmpegel</b> eingetragen, die für die Ausbildung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zugrunde zu legen sind (siehe textliche Festsetzung 7.1).</p>
Vorkehrungen	<p>Auf den als <b>Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</b> gekennzeichneten Flächen wird bestimmt, dass Hauptbaukörper erst dann zulässig sind, wenn der fachliche Nachweis erbracht wird, dass kein setzungsgefährdeter Bereich vorliegt und/oder Maßnahmen ergriffen werden, um eine Setzungsgefährdung auszuschließen (siehe textliche Festsetzung § 7.2)</p>
Oberflächenentwässerung	<p>Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, zukunftsgerichteten Oberflächenentwässerung wird bestimmt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Systemen zurückzuhalten, weitgehend zu versickern und nur gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen ist (siehe textliche Festsetzung § 9).</p>

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 u. Abs. 9 BauNVO)

Die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.

### 2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.1 Im WA1 sind höchstens acht Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
- 2.2 Im WA2 sind höchstens sechs Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte sind drei Wohneinheiten zulässig.
- 2.3 Im WA3 sind höchstens drei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- 2.4 Im WA4 sind höchstens drei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

**3. Bauhöhen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, die in der Planzeichnung maximal festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die im Plan bezeichnete Höhe.

Das Konzept zeigt auf, dass sowohl technisch wie auch flächenmäßig die Nutzung solcher Systeme im Plangebiet möglich ist.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V. m. §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in dem in der textlichen Festsetzung 4.2 bestimmten Bereich.
- 4.2 Nebenanlagen sind in dem Bereich zwischen der Rheiner Straße und den nördlichen Baugrenzen in deren seitlicher Verlängerung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellplätze sowie eingehauste Müllabstellplätze. Stellplätze sind zulässig.
- 4.3 Zur Anbindung an die Rheiner Straße ist je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig.

**5. Tiefgaragen**  
(§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

- 5.1 Tiefgaragen, die sich unter der Geländeoberfläche befinden und durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird sowie deren erforderliche Zugänge, sind im WA 1 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die im WA 1 festgesetzte GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 21 a Nr. 3 BauNVO).
- 5.2 Tiefgaragen (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) sind nicht auf die Geschossigkeit anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).
- 5.3 Für Tiefgaragen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie können bis zu 60 m lang sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO) und an zwei gemeinsamen Grundstücksgrenzen kann die Abstandsfläche zu einem Nachbargrundstück entfallen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V. mit § 6 BauO-NRW).
- 5.4 Auf der Oberfläche sind die Bereiche einer Tiefgarage, die sich außerhalb der Hauptbaukörper und deren Terrassen befinden, begrünt anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**6. Anpflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 Innerhalb der Baugrundstücke ist im Falle einer Neubebauung pro Einzelhaus mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.
- 6.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 15^\circ$  (gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze) sind zusammen mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Auch bei der Nutzung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind die Dächer zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen, die kleiner als 12 m<sup>2</sup> sind.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Bei Gebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten,
- dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen maximal 35 dB(A) erreicht werden;
  - dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln von größer 50 und kleiner gleich 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
  - Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.
  - Für hausnahe Freibereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch bauliche Ausbildung (z.B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Für die Einhaltung der obigen Werte sind die im Plan bezeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Von den obigen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Außenlärmpegel vorliegt.

- 7.2 Auf den als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Flächen wird bestimmt, dass Hauptbaukörper erst dann zulässig sind, wenn der fachliche Nachweis erbracht wird, dass kein setzungsgefährdeter Bereich vorliegt und/oder Maßnahmen ergriffen werden, um eine Setzungsgefährdung auszuschließen (§ 9 Abs. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

**8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 8.1 Das GFL-1 im Plan wird zugunsten der Flurstücke Nrn. 661 und 660, der Flur 106, Gemarkung Ibbenbüren ausgesprochen.
- 8.2 Das GFL-2 im Plan wird zugunsten der Flurstücke Nrn. 587 und 592, der Flur 106, Gemarkung Ibbenbüren ausgesprochen.

**9. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)**

Das auf den Baugrundstücken im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in geeigneten Systemen auf dem Grundstück zurückzuhalten, soweit als möglich zu versickern und nur gedrosselt der Vorflut bzw. dem Regenwasserkanal zuzuführen.

**4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen**

Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen im Plan nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder Fachplanungen sind im Bebauungsplan als solche zu bezeichnen:

- keine -

Hinweise

**1. Archäologische Bodenfunde** – Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/ paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**2. Kampfmittel** – 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. Bergbau** – Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind Überprüfungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

**4. Abwasseranlagen** – Der Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind 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 Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 15.12.2015 wird hingewiesen.

**5. Leitungsschutz** – 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 jeweiligen Versorgungsträger sind nach vorheriger Rücksprache i. d. R. bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

**6. Anpflanzungen** – Die Anpflanzung entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan ist innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.

**7. Gestaltung unversiegelter Flächen** – 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.

**8. Klimaschutz** – Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (Gebäudeenergiegesetz 2020 - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen

qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

**9. Bodenschutz** – 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.

**10. Artenschutz** – Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln (§§ 39 und 44 Abs. 1 BNarSchG) sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen einer Baufeldvorbereitung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. vom 01. November bis 28. Februar zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Rechtsgrundlage

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
BNatSchG	Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
KrWG	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.
PlanzV	Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
PlanSiG	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.
Länderrecht Nordrhein-Westfalen	
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
	Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBI. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
LWG	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.

GO NRW	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.
BekanntmVO	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.

## 5 Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW mit Begründung

Zur Sicherstellung gestalterischer Grundsätze werden örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW mit Stand vom 18.11.2020).

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes identisch.

**1. Dachform** – Innerhalb des Plangebiets kann die Dachform frei gewählt werden. Bei geneigten Dachflächen sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel jedoch nur bis 50% der jeweiligen Traufenlänge des Gebäudes zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

**2. Doppelhäuser** – 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 (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

**3. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen** – Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Falle einer Neubebauung mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (§ 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW).

**4. Einfriedungen** – Es sind nur lebende, standortgerechte Hecken zulässig. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m bezogen auf das vorhandene Straßenniveau nicht überschreiten. Sollten zusätzlich Zäune erforderlich werden, so müssen diese einen Lochanteil von mindestens 75 % pro m<sup>2</sup> Zaunfläche aufweisen und an der Grundstückssinnenseite der Hecken errichtet werden (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

**5. Mülltonnenstellplätze** – Dauerhafte Mülltonnenstellplätze, die von öffentlichen Straßen aus einsehbar sind, sind einzugrünen bzw. einzuhausen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

**6. Stellplätze** – Die nach landesrechtlichen Vorschriften notwendigen Stellplätze innerhalb des WA1 sind unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen. Dies gilt nicht für ergänzende Besucherstellplätze, die oberirdisch, auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Im WA4 sind für eine Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Darüber hinaus sind im WA4 mindestens zwei Besucherstellplätze zu errichten (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW).

**7. Ordnungswidrigkeiten** – Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW). Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 86 Abs. 3 BauO NRW).

■ **Begründung der Bauvorschriften**

- Dachform** Die Dachformen im Umgebungsbereich variieren. Es gibt keine einheitlichen Muster, deren Fortführung gestalterisch zwingend wäre. Gestalterisch als wirksam erweist sich jedoch das Verhältnis von Dacheinschnitten zum Gesamtdach. Soweit geneigte Dächer gewählt werden, sollen die geplanten Dachaufbauten (Dachgiebel) 50 % der Dachflächen nicht überschreiten.
- Doppelhäuser** Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit zu entwerfen und umzusetzen. Dies greift die bisherigen gestalterischen Vorgaben und Entwicklungen im weiteren Umfeld auf und trägt zu einem städtebaulich harmonischen Gesamteindruck des Baukörpers bei.
- Begrünung** Bei der Verwendung von Flachdächern (z.B. Garagenbauten) sind diese zu begrünen. Grundstücksfreiflächen, die nicht für bauliche Anlagen und die erforderlichen Stellplätze bzw. Nebenanlagen genutzt werden, sind flächenhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Anlage von Schotterflächen (sog. Schottergärten) ist nicht möglich. Mit dieser Vorschrift wird insbesondere dem Klimaschutz, aber auch dem Insektenschutz Rechnung getragen.
- Es wird zudem vorgeschrieben, dass ausschließlich lebende, standortgerechte Hecken zu verwenden sind. Bei einer Ausbildung von Vorbereichen bzw. Vorgärten die Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind Hecken nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sollten zusätzlich Zäune erforderlich werden so müssen diese einen Lochanteil von mindestens 75 % pro m<sup>2</sup> Zaunfläche aufweisen und an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Damit wird zum einen ein transparenter Straßenraum gesichert, der optisch keine Tunnelwirkung entfaltet. Zum anderen werden auch die Belange des Naturschutzes und Bodenschutzes gestärkt.
- Abfallbehälter** Aus Gründen der Funktionalität ist es oft erforderlich, die Müllbehälter in direkter Nähe der öffentlichen Straßen anzuordnen. Standplätze für Abfallbehälter sind deshalb so einzugrünen und / oder baugestalterisch einzubinden, dass sie auf den öffentlichen Raum (Straße, Grünflächen) nicht störend wirken und der allgemeinen Wahrnehmung weitgehend entzogen sind.
- Stellplätze** Größere Wohnbauvorhaben mit mehreren Wohnungen können infolge des allgemein erforderlichen Stellplatzbedarfs in ihrem direkten Umfeld städtebaulich problematisch wirken. Die Stadt wirkt mit der Vorschrift darauf hin, dass nicht nur die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen werden und so der öffentliche Parkraum geschont wird. Sie wirkt mit der Vorschrift auch darauf hin, dass infolge des Bauvorhabens und des vorfindlichen Geländes die Möglichkeit einer Tiefgarage genutzt wird.

**6 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahrensvermerke**

Übersichtsdaten	Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	9.917 m <sup>2</sup>
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	
	- WA 1	4.937 m <sup>2</sup>
	- WA 2	1.223 m <sup>2</sup>
	- WA 3	1.972 m <sup>2</sup>
	- WA 4	1.785 m <sup>2</sup>
	Kompensationsflächen außerhalb	Keine erforderlich

**Durchführung** Ein Großteil des Plangebietes gehört einem Vorhabenträger, der die Planaufstellung zur Umsetzung seines Vorhabens beantragt hat. Entlang der *Rheiner Straße* wurden bereits zwei Wohnbauvorhaben realisiert. Von einer zügigen Umsetzung auch dreier Mehrfamilienhäuser ist auszugehen. Für das überplante Grundstück im westlichen Plangebiet liegt derzeit keine Bauanfrage vor.

**Erforderliche Maßnahmen** Besondere Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Umsetzung der Planung werden nicht erforderlich.

**Verfahren** Es wurde nachfolgendes Verfahren durchgeführt:

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
16.12.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
23.01.2021 – 23.02.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
26.01.2021 – 26.02.2021	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	§ 4 Abs. 1 BauGB
19.10.2021 – 19.11.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
19.10.2021 – 19.11.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

**Bearbeitung** Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen bestimmt.

**Gutachten / Anlage** **Bewertung der Standsicherheit der Tagesoberfläche aus bergbaulich-geotechnischer Sicht auf Grundlage der erfolgten Erkundungsarbeiten**, erstellt für Heideweg Ibbenbüren, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 106, Flurstücke 660 und 661, Gutachterbüro Raabe, Altbergbau-Geologie-Hydrogeologie, Lünen, Projekt-Nr. 2021-523 vom 20.05.2021;

**Bearbeitung** Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den 08.02.2022	gez. Dr. Ulrike Schneider Planverfasser
Stadt Ibbenbüren, den 09.02.2022	gez. Frau Kaß Fachdienst Stadtplanung

-----