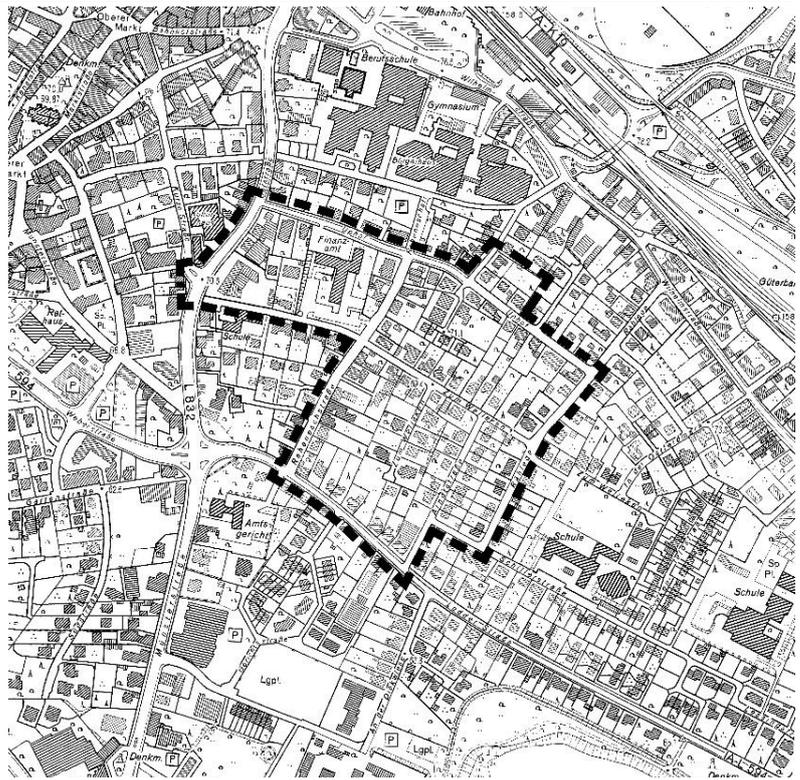


Begründung

Bebauungsplan Nr. 125

„Zum Welleken“

Verfahren nach § 13a BauGB



inkraftgetreten

Stand: 28. Februar 2022

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	6
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	9
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	12
3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	12
3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	12
3.5 Belange des Umweltschutzes	13
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	16
3.6 Belange des Verkehrs	17
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	17
4. Inhalt der Neuaufstellung	18
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	21
4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	27
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	30
6. Verfahrensvermerke	30

Anhang: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 125 „Zum Welleken“ wurde in seiner Ursprungsfassung durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 02.10.1964 rechtsverbindlich. Die Erforderlichkeit einer Überarbeitung des gesamten Geltungsbereichs im Sinne einer an die aktuellen Erfordernisse ausgerichteten Neuaufstellung wird im Folgenden näher erläutert.

Für das Plangebiet sind bis dato keine textlichen Festsetzungen vorhanden, welche die vorhandene Planzeichnung des Bebauungsplans inhaltlich ergänzen. Aus heutiger Perspektive heraus besteht eine erhöhte Dringlichkeit zur Überarbeitung der bisher getroffenen Planinhalte, um bestimmte Festsetzungen zur zukünftigen Steuerung der Quartiersentwicklung treffen und den Bebauungsplan an heutige Anforderungen anpassen zu können. Neben Änderungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen im Nachhinein weiterreichende Festsetzungen getroffen werden, um denkbaren städtebauliche Fehlentwicklungen entgegenzutreten und gleichzeitig eine qualitative Siedlungsentwicklung vorzubereiten.

Des Weiteren beeinflussen gesamtgesellschaftliche Faktoren wie der Klimawandel, ökologische Neuausrichtungen oder demographische Entwicklungen auch die Quartiersebene der Städte auf unmittelbare Weise und entfalten räumliche Wechselwirkungen. Aktuell wird besonders der sogenannten „Innenentwicklung“ im Stadtraum eine hoher Bedeutungszuwachs zuteil. In diesem Rahmen sollen weitere bauliche Potenzialflächen im Siedlungsbereich erschlossen werden, die für bauliche Nachnutzungen innerhalb der Stadt herangezogen werden können.

In diesem Zusammenhang ist die Inanspruchnahme urbaner Siedlungsbereiche zu Wohnzwecken als nachhaltige Alternative zum Bau auf der „grünen Wiese“ zu bewerten. Nach wie vor werden deutschlandweit zahlreiche Flächen im Außenbereich für städtebauliche Entwicklungen herangezogen. Im Gegensatz hierzu sind im vorhandenen Siedlungsbereich der Städte oftmals noch etliche Baupotenziale vorhanden, die nachträglich genutzt werden können. Auch vor dem Hintergrund der im Jahr 2013 durchgeführten BauGB-Novellierung, sind besonders Kommunen in der Pflicht, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 1 (5) BauGB zu betreiben. Diesem Aspekt soll mit der Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplans nachgekommen werden.

Ziel

Auch das innenstadtnahe und baulich gemischt genutzte Quartier „Zum Welleken“, als planerischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Interaktionsraum, ist von diesen Einflüssen betroffen. Um auf diese gesamtgesellschaftlichen Trends angemessen zu reagieren, soll eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Aufgrund der räumlichen Zentralität des Plangebiets und der momentan recht angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt, besteht ein vergleichsweise hoher Nutzungsdruck auf die vorhandenen Grundstücke. Umso notwendiger erscheint es, angepasste Regelungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes zu treffen, um insbesondere der beabsichtigten Innenentwicklung gerecht zu werden.

In diesem Rahmen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Baugrenzen zum Teil sehr eng entlang der vorhandenen oder seinerzeit geplanten Gebäude festgesetzt worden. Viele der Grundstücke verfügen jedoch über ein erhöhtes Baupotenzial, welches ohne Änderung des Bebauungsplans nicht genutzt werden kann. Hier wird durch eine weitere Flexibilisierung der überbaubaren Flächen mehr Spielraum für bauliche Nachnutzungen geschaffen. Darüber hinaus fehlen aus heutiger Sicht weitere Planinhalte, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Zudem existieren konkrete Entwicklungswünsche ansässiger Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümer, um insbesondere Ihre hinteren Grundstücksflächen baulich nutzen zu können. Diese angedeuteten Aspekte erfordern die grundlegende Aktualisierung des Bebauungsplans für das gesamte Plangebiet.

Demographie

Neben den aufgeführten städtebaulichen Aspekten weist Ibbenbüren heute eine konstante und gesunde Bevölkerungsentwicklung auf. Wie in der im Jahr 2012 durchgeführten Wohnungsmarktanalyse festgestellt, besteht bis zum Jahr 2025 ein jährlicher Bedarf von ca. 170 neuen Wohneinheiten im Stadtgebiet, um die hohe Nachfrage nach Bauland befriedigen

zu können. Neben der privaten Bautätigkeit sind auch die öffentlichen Träger in der Pflicht, Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen. Diesem Aspekt soll mit der Neuaufstellung nachgekommen werden. Insgesamt kann der Bebauungsplan daher in Gänze aktualisiert, zusätzlicher Baugrund geschaffen und im Nachgang neue textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebiets aufgenommen werden.

StEP

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

Ziel Nr. 01	Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!
Ziel Nr. 03	Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!

Verfahren nach § 13a BauGB

Die inhaltliche Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen des § 13a BauGB als Änderungsverfahren. Dem Vorhaben liegt somit das beschleunigte Verfahren zugrunde, welches der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren kommt nach § 13a (4) BauGB zusätzlich bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans in Betracht, was hier der Fall ist. Anders als im sogenannten „Regelverfahren“, kann die Kommune im beschleunigten Verfahren bestimmte Vereinfachungen gemäß § 13a (2) BauGB erzielen. Hierzu gehört unter anderem der mögliche Entfall der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Aufgrund der Bedeutung des Projektes ist diese erste Beteiligungsstufe jedoch nicht entfallen. Am 11.07.2019 wurde eine öffentliche Versammlung im Ratssaal der Stadt Ibbenbüren durchgeführt und mit anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmern über den Entwurf des Bebauungsplans diskutiert. Darüber hinaus wird von der Durchführung der Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts sowie von einem weiterreichenden Monitoring (inklusive Umwelterklärung) abgesehen. Zudem fanden im Oktober 2020 weitere Bürgergespräche statt, in denen wesentliche Aspekte in Bezug zur Planung angesprochen werden konnten. Ein Ausgleich i.S. des § 1a (3) BauGB ist aufgrund der Verfahrenswahl nicht erforderlich.

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

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

Nach Prüfung der aufgelisteten Kriterien kommt die Stadt Ibbenbüren zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigte Planung kein unmittelbarer Ausschluss des beschleunigten Verfahrens besteht. Die Tatbestände der drei aufgezählten Aspekte treffen nicht zu. Es handelt sich um einen Angebots-Bebauungsplan, wodurch kein bestimmtes Vorhaben entwickelt werden soll. Prüfpflichtige Vorhaben nach der Anlage 2 des UVPG sind im Plangebiet durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie eines Mischgebiets gemäß §§ 4 und 6 BauNVO nicht vorgesehen. Zulässige Vorhaben richten sich demnach nach den festgesetzten Inhalten dieser Gebietskategorien.

Aufgrund der beabsichtigten Verbreiterung einer bestehenden Erschließungsstraße im Plangebiet wird gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVPG NRW) eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Diese Vorprüfung wird der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis ist durch die beabsichtigte Straßenbaumaßnahme keine Umweltprüfung durchzuführen.

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

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

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

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

Die überbaubare Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO, welche im Zuge der Bebauungsplanänderung (zusätzlich) festgesetzt wird, liegt dabei unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche. Grundsätzlich bezieht sich der v.g. Schwellenwert bei Änderungen oder Ergänzungen bestehender Bebauungspläne auf die Summe der geänderten oder ergänzten Grundflächen, soweit der zugrundeliegende Bebauungsplan vor dem verbindlich werden der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-RL) aufgestellt worden ist. In diesen Fällen wird eine zusätzliche Beeinträchtigung der Umwelt als gegeben betrachtet. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“ erfolgte am 20.10.1964, wodurch dieser als ein sogenannter „Altplan“ zu werten ist. Die jeweiligen Grundstücke innerhalb des Plangebiets waren bisher bereits vollständig durch Bauland mit einer festgesetzten Grundflächenzahl überplant.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans (hier: 4. und 5. vereinfachte Änderung), welche nach dem v.g. Datum rechtsverbindlich wurden, hatten lediglich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche, ohne Heraufstufung der Grundflächenzahl, zum Ziel. Aufgrund des Alters des Ausgangsplans und der daraus resultierenden statischen Berechnung der GRZ, welche sich ausschließlich auf die Hauptgebäude bezieht, ergeben sich durch die Bereiche, in denen der Bebauungsplan nunmehr eine höhere GRZ vorsieht, nachträglich keine negativen Effekte. Insofern wird der Schwellenwert durch die Planung eingehalten.

Vorprüfung des Einzelfalls

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

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren werden, wie in der Ausgangslage aufgezeigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortentwicklung eines allgemeinen Wohn- und Mischgebiets geschaffen. Zwar wird kein Vorhaben begründet, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht, allerdings unterliegt die Erweiterung einer Straße gemäß Nr. 5 der Anlage 1 zu § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) als „sonstige Straße nach Landesrecht“ der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Durch den Bebauungsplan wird eine erweiterte öffentliche Straßenverkehrsfläche im südlichen Stich der vorhandenen Teutoburger Straße festgesetzt. Die Rechtsverhältnisse der öffentlichen Straßen sind allgemein im Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) geregelt. Gemäß § 3 (4) Nr. 2 des v.g. Gesetzes handelt es sich um eine Gemeindestraße, wodurch die Belange der Erschließung der anliegenden Grundstücke überwiegen (Anliegerstraße). Hierdurch wird ein Vorhaben im Sinne der Nr. 5 der Anlage 1 zu § 1 UVPG NRW begründet.

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

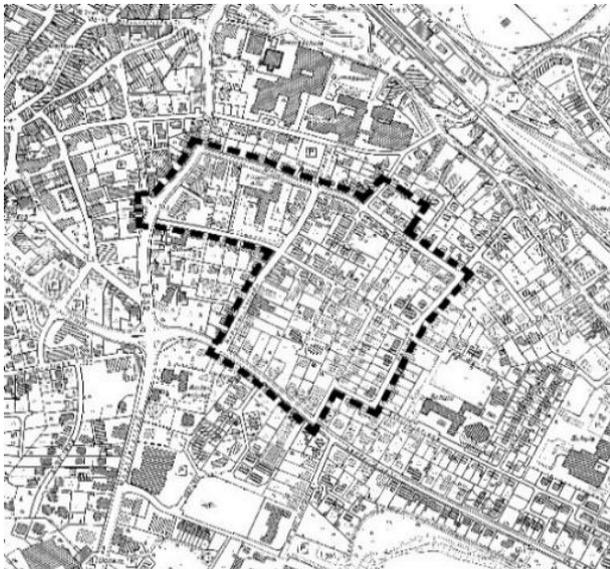
2. Rahmenbedingungen

Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 125 „Zum Welleken“ am 22.05.2019 nach den Bestimmungen des § 13a BauGB beschlossen. Der Planbereich liegt sehr zentral innerhalb der Kernstadt Ibbenbürens und ist dabei wie folgt gegliedert:

Abb. 1: Übersicht über den Geltungsbereich

Lage und Größe



Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Zum Welleken“ umfasst eine Fläche von ca. 110.308 m² und ist als zentrumsnah zu beurteilen. In Richtung West knüpft unmittelbar die Oststraße (L 832) an den Planbereich an. In Richtung Süd wird das Plangebiet von der Ledder Straße (L 594) tangiert. In Richtung Nord wird der Bebauungsplan durch die Straße „Uphof“ und im Osten durch die Straße „Rählege“ abgegrenzt. Primär ist das Gebiet durch eine vorherrschende Wohnnutzung geprägt, gemischte Bauflächen sowie das Finanzamt sind jedoch weitere Bausteine, die am Standort räumlich hervortreten.

Abb. 2. Luftbild aus 2017 (Quelle: Bezirksregierung Köln, Geodatenbasis)



Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt. Im nebenstehenden Luftbild (Abb. 2) sind die Lage des Planbereiches sowie die angesprochenen Straßenbereiche gelb markiert.

Landesentwicklungsplan – LEP

Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW), als überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan, zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes fest und die getroffenen übergreifenden Festlegungen fließen in die nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen ein.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Februar 2017) weist der Stadt Ibbenbüren für den festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. Es liegen durch die kommunale Planung keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

Die Änderung des Bebauungsplans passt sich dem Ziel 6.1-1 „*Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung*“ sowie dem Grundsatz 6.1-6 „*Vorrang der Innenentwicklung*“ des LEP NRW grundsätzlich an. Es werden keine weiteren Flächen im Außenbereich herangezogen.

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

Regionalplan

Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2019, Nr. 7 vom 29.03.2019, S. 175 - 190 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbe-
reich“ (ASB) dargestellt (s. Abb. 3).

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland



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

Neben den zeichnerischen Darstellungen wirkt auch der textliche Teil des Regionalplans in besonderem Maße auf die Bauleitplanung ein. Die formulierten Ziele und Grundsätze sind bei planungsrechtlichen Flächenausweisungen stets zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Grundsätzlich sind nach § 1 (4) BauGB die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Insbesondere für das Ziel Nr. 3 des Regionalplans: *„Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!“* sind nachweisbare Berechnungen offenzulegen. Das Unterziel 3.2 formuliert die Anforderungen konkreter: *„Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.“*

Die Stadt Ibbenbüren hat zu diesem Themenfeld im Jahr 2012 eine Wohnungsmarktanalyse beauftragt. Aus den durchgeführten demographischen Berechnungsvarianten resultiert, dass die Einwohnerzahl Ibbenbürens voraussichtlich noch bis zu den Jahren 2020-2025 ansteigen wird. Diesen dynamisch verlaufenden Trend bestätigt zudem die aktuelle Einwohnerstatistik. So leben heute etwa knapp 500 Menschen mehr in Ibbenbüren als in 2012 für das Jahr 2020 prognostiziert wurde.

In den Folgejahren bewegt sich die Bevölkerungszahl laut der Berechnungsvarianten auf einem konstanten Niveau, die jedoch langfristig durch zunehmende Stagnationstendenzen beeinflusst wird. Zusätzlich kann der Analyse entnommen werden, dass die jeweiligen Haushaltsgößen (Personen pro Haushalt) zukünftig weiter abnehmen und dadurch die gesamte Anzahl der Haushalte in Ibbenbüren weiter ansteigen wird. Demnach müssen sich weniger Personen auf mehr Haushalte verteilen. Dies lässt sich unter anderem auf einen Anstieg der Singlehaushalte sowie Seniorenwohnungen zurückführen. Bis zum Jahr 2025 ist demnach von einem jährlichen Bedarf von knapp 170 Wohneinheiten (Neubau- und Ersatzbedarf) auszugehen, die am Markt angeboten und zusätzlich neu entstehen müssen. Hinzukommen die durch die niedrigen Zinsen bedingten hohen Investitionen in Grund und Boden, die sich durch hohe Nachfrage auch auf den Wohnungsmarkt auswirken.

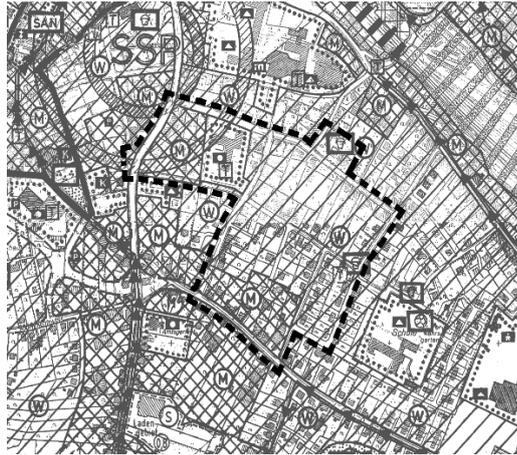
Zusätzlich wurde im Jahr 2015 eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Von etwa 650 angeschriebenen Bürgerinnen und Bürgern, die über echte Baulücken im Stadtgebiet verfügen, haben lediglich 11 geantwortet, dass in den nächsten 1-5 Jahren eine Vermarktung oder Bebauung des entsprechenden Grundstücks beabsichtigt sei. Hieraus lassen sich Tendenzen ableiten, dass zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer weiterhin an Ihren Flächen festhalten. Umso notwendiger ist es, dass die Stadt Ibbenbüren unterstützend tätig wird, wenn Nachverdichtungen möglich erscheinen. Dies ist insbesondere durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“ der Fall.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass keine Gegensätze zu den übergeordneten Planungen zu erwarten sind und der im Regionalplan festgelegte ASB bedarfsgerecht in Anspruch genommen wird.

Unterhalb der Ebene der Regionalplanung wird die im Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in Grundzügen dargestellt. Somit wirken die Darstellungen des FNP auf den Bereich der Bauleitplanung ein. Ein Ausschnitt des FNP wird in Abb. 4 auf gezeigt.

Abb. 4: Auszug aus dem FNP

FNP



In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Bereich als Wohnbau- und Mischgebietsfläche sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Nach § 8 (2) Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln. Die Planung entspricht den Darstellungen des FNP und greift die vorgesehene städtebauliche Entwicklung nahtlos auf.

Ein Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB ist im Zuge der Planungen somit nicht notwendig. Auch eine Anpassung des Plans im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB muss nicht erfolgen.

**Angrenzende
Bebauungspläne**

Auf der kommunalen Planungsebene ist die vorhandene städtebauliche Struktur ein weiterer wichtiger Baustein, welcher auf die Entwicklung von neuen oder zu ändernden Bebauungsplänen einwirkt und zu treffende Festsetzungen innerhalb des Planbereichs unmittelbar beeinflusst. Im direkten räumlichen Umfeld knüpfen die Bebauungspläne Nr. 105 „Blaue Ecke“, 106 „Klosterstraße“ und 132 „An der Diekwiese“ an den Geltungsbereich an. Die unmittelbare Umgebung ist daher durch bestehendes Planungsrecht nach § 30 (1) BauGB sowie einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 (1) BauGB geprägt. Die umliegenden Gebiete weisen primär Wohnbebauung auf. Daneben sind auch gemischte Bauflächen auszumachen, die neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Strukturen beinhalten. Hieran wird sich auch bei der Neuaufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans orientiert.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Durch den Entwurf des Bebauungsplans (s. Abb. 5) werden folgende bauleitplanerische Grundzüge von der Stadt Ibbenbüren verfolgt:

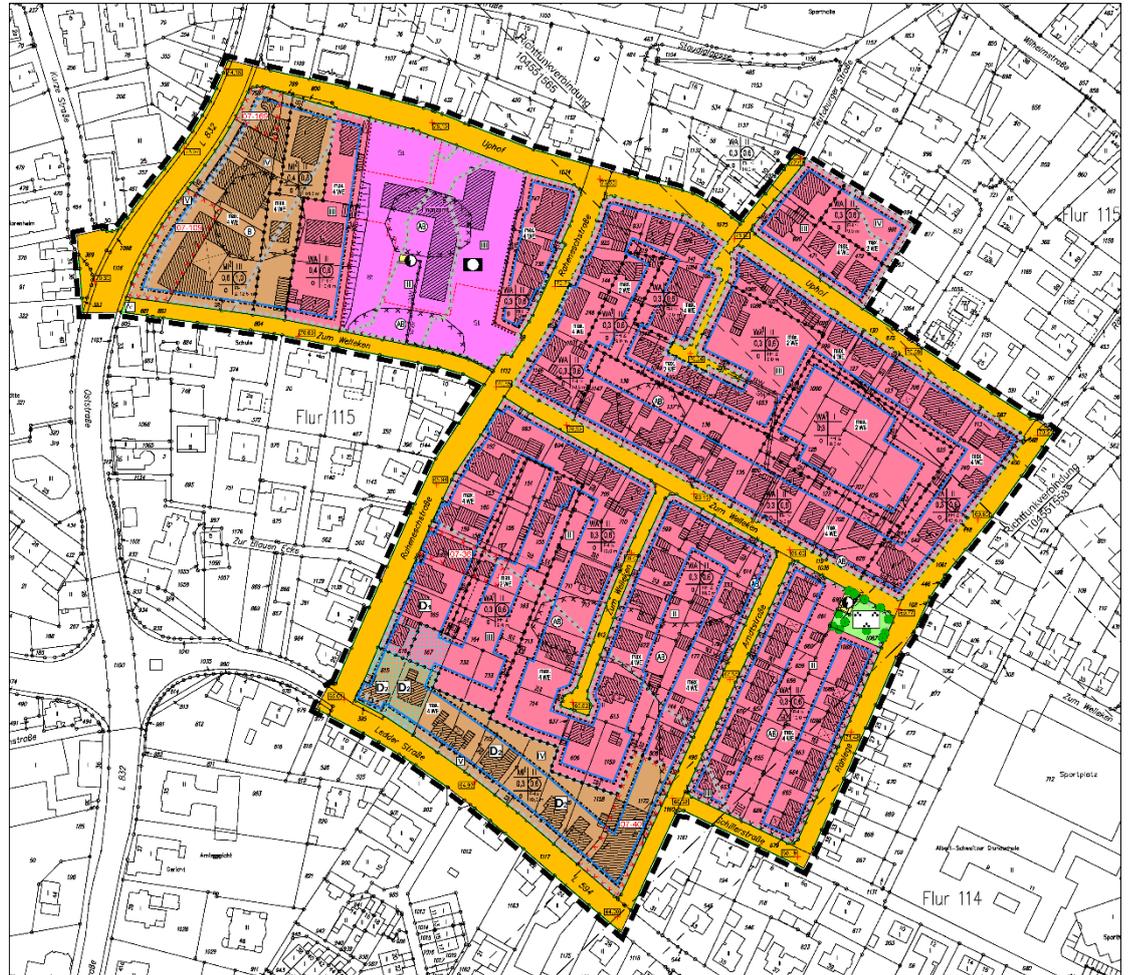
**Grundzüge der
Planung**

In erster Linie ist eine Änderung des Ursprungsplans sowie aller bisher durchgeführten Änderungen in Form eines neuen und einheitlichen Gesamtplans als „Neuaufstellung“ vorgesehen. Dabei wird die gewählte und räumlich bereits vorhandene Gebietskategorie des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO weiter aufrechterhalten und die zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen textlich ergänzt. Dies gilt auch für die vorhandenen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, für die mit dem Plangebiet nicht verträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zusätzlich soll das vorhandene Maß der baulichen Nutzung sowie der Verlauf der bestehenden Baugrenzen im Plangebiet geändert und an heutige Erfordernisse angepasst werden. Das Plangebiet verfügt in Teilen über große Grundstücke, welche aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen baulich nur eingeschränkt nutzbar sind. Besonders in bestimmten hinteren Zonen einiger Grundstücke sind ungenutzte Baupotenziale vorhanden, die ohne Änderung des Planungsrechts nicht in Anspruch genommen werden können. Die zukünftige Ausnutzbarkeit soll jedoch an die überwiegend vorherrschenden Dichteverhältnisse der

Siedlung angepasst werden, sodass sich neue Bauvorhaben in die Siedlungsstruktur, welche allgemein als recht heterogen beschrieben werden kann, einfügen. In diesem Rahmen soll insbesondere die Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden nachträglich geregelt werden. In Kapitel 4.1 werden die textlichen Festsetzungen einzeln aufgezeigt und begründet.

Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans



Für die Erschließung weiterer Grundstücke sollen keine zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtung gebaut werden, um rückwärtige Flächen erreichen zu können. Dies wurde insbesondere im Dialog mit Anwohnerinnen und Anwohnern während durchgeführter Bürgerversammlungen zur zukünftigen Quartiersentwicklung ersichtlich. Der südliche Stich der Teutoburger Straße bildet hier eine Ausnahme. Um ein Grundstück, insbesondere im hinteren Bereich zukünftig erreichen zu können, ist die Verbreiterung der Straße notwendig. Diesbezüglich wird die bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche verbreitert. Allgemein werden jedoch in erster Linie private Lösungen zum Anschluss neuer Grundstücke an die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich werden.

Für die Wohn- und Mischgebiete werden im Vergleich zum Ursprungsplan bestehende Dichteverhältnisse angepasst. Insbesondere wird erstmalig eine maximale Firsthöhe, ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse und der Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ), in den Plan integriert. Der gedachten Neuaufstellung liegt somit im Kern die Baureifmachung weiterer Flächen sowie die räumliche Anpassung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde.

Allgemein werden die festgesetzten Baugrenzen in bestimmten Bereichen flexibler festgesetzt, um den überbaubaren Spielraum bestimmter Grundstücke allgemein zu erhöhen.

Belange

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

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“		
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse (insbesondere von Familien mit mehreren Kindern), Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	x
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Umwelt – Klima/Energie – Boden/Fläche)	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	x
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	x
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Erweiterung überbaubarer Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs geschaffen und damit die Innenentwicklung im Stadtgebiet gefördert. Durch das Hinzufügen textlicher Festsetzungen wird darüber hinaus die bestehende städtebauliche Struktur langfristig gesichert und an aktuelle Gegebenheiten angepasst. Das Vorhaben trägt so dazu bei, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen und weiterhin zu fördern. Menschen können durch neuen Wohnraum versorgt und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zunehmend befriedigt werden. Von der Oststraße (L832) und der Ledder Straße (L 594) sowie der angrenzenden Bahnlinie gehen jedoch verkehrsbedingte Lärmemissionen aus, die insbesondere die notwendige Wohnruhe beeinflussen könnten. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische

Untersuchung durchgeführt, um die Situation grundlegend beurteilen zu können. Gemäß der Untersuchung ist mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln zu rechnen, die bestehende Orientierungswerte, insbesondere nach der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten könnten. Aufgrund des Alters des Plans waren bisher keine schalltechnischen Berechnungen vorhanden. Mithilfe neuer Festsetzungen kann dieser Punkt nachträglich ergänzt und entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt werden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Berichts werden in Kapitel 3.5 (Immissionen) näher behandelt.

Die bestehenden Mischgebiete ermöglichen zudem die Sicherung bzw. zukünftige Neuansiedelung nicht störender Gewerbebetriebe. Dies bildet zugleich die Grundlage für eine nachhaltige und gesunde Nutzungsmischung der hierfür vorgesehenen Flächen im Plangebiet. Grundsätzlich können durch die Planungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarkt-analyse

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf an Wohnraum ermittelt. Dieser entsteht vor allem durch den Anstieg der Haushaltszahlen aufgrund der tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen sowie der gesunden demographischen Entwicklung der Einwohnerzahl Ibbenbürens. Dies geht mit einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnraum einher. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Die Stadt Ibbenbüren hat im Umkehrschluss jedoch nur wenige Flächenreserven für weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Auf der anderen Seite ist der Wunsch nach Wohneigentum weiterhin beständig und auch im Vergleich zu vergangenen Jahren auf einem hohen Niveau. Demnach ist es notwendig auch in überplanten Gebieten innerhalb der Stadt weitere Flächenpotenziale heranzuziehen, um angemessen auf die Nachfrage reagieren zu können. Mithilfe der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“ können etliche Potenzialflächen realisiert und erstmalig genutzt werden. Mithilfe dieser Maßnahme der Innenentwicklung wird den absehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung weiter Rechnung getragen und dem im nach § 1 (5) BauGB formulierten Auftrag zur Innenentwicklung angemessen nachgekommen.

3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Erhaltung und Entwicklung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“ wird eine wohnbauliche Weiterentwicklung eines innenstadtnahen und gemischten Quartiers ermöglicht. Die bestehende Wohn- und Gewerbestruktur im Plangebiet wird durch die Planungen gefestigt und trägt langfristig zur Stärkung und Stabilität des gesamten Standorts bei. Des Weiteren wird mithilfe aktualisierter Festsetzungen eine grundsätzliche Anpassung an die heutigen Wohnbedarfe durchgeführt. Der Bebauungsplan soll insbesondere der Nachverdichtung dienen und den Nachzug weiterer Menschen begünstigen. Für zahlreiche vorhandene und verhältnismäßig große und tiefe Baugrundstücke soll daher die Möglichkeit einer Bebauung in „zweiter Reihe“ geschaffen werden. Diese Maßnahme trägt unter anderem zur Flächenschonung am Siedlungsrand bei. Durch den Einbezug neuer zeichnerischer und textlicher Festsetzungen werden heutige planungsrechtliche Maßstäbe ebenfalls berücksichtigt. Der aktualisierte Bebauungsplan sorgt für ein angemessenes Einfügen neuer Gebäude in die vorhandenen Strukturen. Somit wird eine Fortentwicklung des Standorts ermöglicht und wichtige Erneuerungsprozesse eingeleitet.

3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Denkmalschutz

Die nördlich an die Ledder Straße angrenzenden Wohnhäuser (Nr. 13, 15, 21 und 25) sind im Kulturgutverzeichnis der Stadt Ibbenbüren gelistet. Insofern sind bei geplanten An- und Umbauten sowie Abrissen der Gebäude die Untere Denkmalbehörde der Stadt Ibbenbüren sowie der „LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen“ durch die Eigentümer im Vorfeld zu informieren. Die Flächen sind nachrichtlich im Bebauungsplan

gekennzeichnet. Zudem ist im Bebauungsplan der Hinweis Nr. 3 enthalten, der die notwendigen Maßnahmen näher konkretisiert. Ergänzend wird das Gebäude „Raheneschstraße Nr. 25“ gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Denkmal in den Bebauungsplan integriert.

Archäologie

Im Rahmen des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens wurden vom LWL – Archäologie für Westfalen insbesondere drei Grundstücke (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 115, Flurstücke 615, 616 und 167) im Kreuzungsbereich der Raheneschstraße und Ledder Straße thematisch herausgestellt. Für die aufgezählten Flurstücke muss vor Beginn geplanter Bodeneingriffe eine Bewertung der Detailplanung durch den „LWL – Archäologie für Westfalen“ erfolgen, da durch bauliche Maßnahmen ein historischer Mühlenstandort betroffen sein kann. Der betroffene Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Der Hinweis Nr. 1 des Bebauungsplans gilt entsprechend.

3.5 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Im näheren Umfeld befinden sich keine Betriebe, die hinsichtlich der Lärm- oder Geruchsbelästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete innerhalb des Geltungsbereichs erwarten lassen. Der Straßenverkehr auf der westlich angrenzenden Oststraße (L832) sowie der südlich gelegenen Ledder Straße (L 594) wirkt jedoch auf Teile des Plangebiets ein. Auch die nahegelegene Bahntrasse ist entsprechend zu berücksichtigen. Hierfür wird eine schalltechnische Untersuchung notwendig, um die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnen zu können. Auf Basis der vorliegenden Verkehrslärmberechnungen ergaben sich für die Bereiche des allgemeinen Wohngebiets lagebedingt verkehrsbedingte Mittelungspegel von 47 bis 62 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und von 48 bis 59 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr). Der für ein allgemeines Wohngebiet anzustrebende schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu Din 18005-1 von 55 dB(A) tagsüber wird teilweise eingehalten, jedoch stellenweise bis zu 7 dB(A) überschritten. Der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird in Gänze überschritten.

Ähnliches gilt für die festgesetzten Mischgebiete. Im Tageszeitraum wurden Überschreitungen von 10 dB(A) festgestellt. Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) im Wesentlichen überschritten. Auf Basis der durchgeführten Berechnungen ergaben sich daher für die überbaubaren Bereiche der Grundstücke maßgebliche Außenlärmpegel von 60 bis 71 dB(A). Hieraus folgt, dass für Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. Büroräume und Ähnliches (bei Neubau bzw. genehmigungspflichtigen Änderungen) bestimmte Außenbauteile erforderlich werden. Letztere ergeben sich nach den Anforderungen der DIN 4109-1. Hieraus leitet sich eine textliche Festsetzung ab, welche die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die ausgemachten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche II – V bestimmt. Diese Thematik wird in Kapitel 4.1 in Form einer textlichen Festsetzung konkretisiert.

Boden/Fläche

Die Änderung der Baugrenzen als Maßnahme der Innenentwicklung trägt in besonderem Maße dazu bei, dass noch unbebaute Flächen außerhalb bestehender Siedlungen nicht entwickelt werden müssen und dem Naturhaushalt erhalten bleiben. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Flächenneuausweisung bzw. Flächeninanspruchnahme im Außenbereich der Städte gilt es somit zu reduzieren. Es handelt sich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“ um einen bereits überplanten Bereich, wodurch Neuausweisungen an anderer Stelle nicht durchgeführt werden müssen. Somit kann dem Umweltschutz mit diesem Belang Rechnung getragen und der weitere Fokus auf die Nachverdichtung gelenkt werden. Hinsichtlich des Themenschwerpunkts „Bodentypologie“ liegen keine Hinweise für besonders schützenswerte Böden im Planbereich vor.

Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“ ist ein Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz vorzulegen. Wird in der Stufe I (Vorprüfung) festgestellt, dass durch die spätere Bauphase bzw. die Umsetzung der Planung Verbote i.S. des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden, sind weiterreichende Untersuchungen notwendig. Auf der Ebene der Bauleitplanung kann bereits vor einem konkreten Eingriff überprüft werden, ob für

planungsrelevante Tier-oder Pflanzenarten durch den zukünftigen Planvollzug konkrete Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Ergebnisse dieser Betroffenheitsanalyse liegen der Stadt Ibbenbüren durch eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP) der Stufe I vor. Insbesondere wurde während durchgeführter Ortsbegehungen nach möglichen Habitatstrukturen der näher zu betrachtenden planungsrelevanten Arten gesucht, die im Vorfeld analytisch herausgestellt wurden. Hierzu wurde eine Karte der vorhandenen Lebensraumtypen (Anlage zur ASP) im Plangebiet erstellt und betretbare Grundstücke innerhalb der ausgemachten Nachverdichtungsbereiche nach Quartierpotenzialen hin untersucht. Die wesentlichen Auswirkungen, die durch die Planung ausgelöst werden, sind in erster Linie die Überbauung und Neuversiegelung heutiger Freiflächen samt des vorhandenen Vegetationsbestandes innerhalb der erweiterten Baufelder sowie die Auswirkungen des Baubetriebs auf das gesamte Plangebiet.

Hinsichtlich der gebäudewohnenden Fledermäuse ist grundsätzlich keine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte im Zuge der Umsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplans 125 „Zum Welleken“ zu erwarten. Vorhandene Gebäude im Plangebiet sind durch die städtebauliche Planung nicht betroffen, könnten im Umkehrschluss jedoch Quartierpotenziale für Fledermäuse und bestimmte Vogelarten (z.B. Star) aufweisen. Sollen bestehende Gebäude sowie weitere bauliche Bestandteile wie Garagen oder Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten, Schuppen) um- oder angebaut bzw. saniert oder abgebrochen werden, muss zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften bzw. zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermäusen und von Vögeln (Gebäudebrüter) eine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG vermieden werden.

In diesen Fällen sind die vom Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierung von Gebäuden“ sowie „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung“ heranzuziehen. Bei Gebäuden ohne erkennbares Quartierpotenzial bzw. ohne bekannte Vorkommen sind die v.g. Bauarbeiten im Zeitraum von Anfang bis Mitte März bzw. von Anfang September bis Anfang November zu beginnen, um einer Besiedlung durch geschützte Arten vorzubeugen. In einem solchen Fall wird empfohlen zur Vermeidung eines Verlustes vorhandener Fortpflanzungsstätten vor dem baulichen Eingriff jeweils einen Fledermauskasten an geeigneten Standorten und in weitmöglichster Entfernung zum Baugeschehen zu installieren.

Sollte jedoch nach Prüfung gemäß der v.g. Merkblätter ein Quartierpotenzial an den Gebäuden bestehen oder dieses nicht ausgeschlossen werden können bzw. Vorkommen geschützter Arten bekannt oder die Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht möglich sein, ist zeitlich kurz vor dem Eingriff eine Kontrolle des mithilfe des beim Kreis Steinfurt abgewandten Protokolls „Fachgutachter Artenschutz – Gebäudekontrolle bei Beseitigung, Nutzungsänderung, Umbau- und Sanierungsvorhaben“ durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Die Ergebnisse dieser Protokollierung sind dem Kreis Steinfurt unmittelbar zu übermitteln und das weitere Verfahren entsprechend abzustimmen.

Da neben den Gebäuden auch ältere Laub- bzw. Obstbäume mögliche Quartierpotenziale aufweisen können, werden zeitlich terminierte Rodungszeiträume (Bauzeitenbeschränkung) erforderlich, um die mögliche Auslösung von Verbotstatbeständen ausschließen zu können. Demnach ist eine Entfernung bzw. Rodung im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zulässig. Die Bauphase muss demnach vor der Brutzeit der Vögel begonnen werden, um einer Besiedlung durch den Star oder weitere Nischenbrüter vorzubeugen. Sind auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken Nisthilfen für Stare vorhanden, sind diese frühzeitig umzuhängen.

Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine entsprechende Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, sofern in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei einer Kontrolle Tiere gefunden werden oder die zu entfernenden Bäume insbesondere Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester oder angestammte Schlafplätze aufweisen, ist deren Beseitigung nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der UNB des Kreis Steinfurt zulässig. Das Ergebnis dieser Begutachtung ist der UNB unmittelbar vorzulegen.

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

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen getätigt, um die im Gutachten genannten Empfehlungen umzusetzen: Für das Grundstück des zurückgebauten Spielplatzes (Nachverdichtungsbereich „Ost“) werden die im Gutachten besonders hervorgehobenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Ferner wird das zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehene allgemeine Wohngebiet nun als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Darüber hinaus wird die überbaubare Fläche in Bereich der sogenannten „zweiten Reihe“ im Nachverdichtungsbereich „Süd“ in Richtung West zurückversetzt, um auf den entlang der Grundstücksgrenzen befindlichen Baumbestand Rücksicht zu nehmen und das Baufeld entsprechend zu verkleinern.

Klima

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt. So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetischer Folgekosten, sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen. Des Weiteren wurde mit der BauGB-Novellierung im Jahre 2013 ein neuer Planungsgrundsatz etabliert, um Flächenbedarfe durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Flächen am Rand der Städte, die überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sind durch den aktuellen Plananlass nicht im Fokus der Flächeninanspruchnahme. Nach § 1a (5) BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die beabsichtigte Nachverdichtung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 125 „Zum Welleken“ führt dabei zu keiner weiteren Nutzung siedlungsklimatischer Flächen.

Altlasten

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen Bereich von Ibbenbüren und hat bereits über Jahrzehnte hinweg eine intensive Nutzung erfahren. Durch die räumliche Mischung wohnbaulicher und gewerblicher Strukturen kann vermutet werden, dass sich an bestimmten Stellen im Erdreich umweltbelastende Stoffe angereichert haben. Hinweise hierzu werden bereits im Geodatenatlas des Kreises Steinfurt aufgezeigt. Dort sind punktuell „Altstandorte“, „Altlastverdächtige Flächen“ und „schädliche Bodenveränderungen“ für das Plangebiet eingetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden diese Hinweise weiter bestätigt. Entlang der Oststraße sowie der Ledder Straße befinden sich jeweilige Mischgebiete, für die aufgrund bereits durchgeführter Untersuchungen entsprechende Verdachtsflächen im Kataster über „Altlasten und altlastverdächtige Flächen“ bzw. im Verzeichnis über „schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt“ eingetragen wurden. Diese erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden sind nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Auf dem Grundstück der Raheneschstraße 21 (Aktenzeichen 07-36) wurde in der Vergangenheit eine Haustankstelle betrieben. Diesbezüglich ist bei geplanten Umnutzungen und Baumaßnahmen in diesem Bereich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreis Steinfurt zu beteiligen. An der Ledder Straße Nr. 29 ist eine ehemalige chemische Reinigung (Aktenzeichen 07-40) verzeichnet. Hier wurde die Sanierung der Bodenluft bereits abgeschlossen. Auffälligkeiten des Grundwassers sind jedoch vorhanden. Auch hier ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreis Steinfurt bei beabsichtigten Bauvorhaben in jedem Fall zu beteiligen und erforderliche Maßnahmen zu konkretisieren. Darüber hinaus wurden für die bestehende Tankstelle an der Oststraße 31 (Aktenzeichen 07-109) Belastungen ermittelt. Letztere wurden jedoch im Jahr 1999 durch Bodenluftabsaugung und Aushub von belastetem Material beseitigt. Die Flächen sind jedoch aufgrund der bekannten Belastungen im

Bebauungsplan zu kennzeichnen. Bei geplanten Umnutzungen oder Baumaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises am Verfahren zu beteiligen. Dies gilt auch für die ehemalige Tankstelle bzw. Kfz-Werkstatt an der Ostraße 17 (Aktenzeichen 07-167). Für diese Flächen, mit Ausnahme des Bereichs der Werkstatt, wurde im Jahr 2011 eine Ersterkundung durchgeführt. Der Hinweis Nr. 4 des Bebauungsplans fasst die Maßnahmen im Allgemeinen zusammen und ist dementsprechend zu berücksichtigen.

Kampfmittel Um möglichen Kampfmiteleinfluss im Plangebiet angemessen beurteilen zu können, wurde die Bezirksregierung Arnsberg am Verfahren beteiligt. Letztere hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Eine durchgeführte Luftbildauswertung zeigt auf, dass eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet während des zweiten Weltkriegs durch Bombenabwurf und Artilleriebeschuss betroffen waren. Diese Flächen werden im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Insbesondere ist für gekennzeichnete Flächen (Bombardierung) eine Sondierung gemäß der Anlage 1 TVV durchzuführen. Für die unbebauten Flächen der Zonen, für die Artilleriebeschuss festgestellt wurde, ist eine Sondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Hierfür ist ein entsprechender Antrag über die zuständige Ordnungsbehörde zu stellen. Der Hinweis Nr. 5 des Bebauungsplans konkretisiert die jeweiligen Vorgehensweisen.

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft Durch zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des Plangebiets wird die Errichtung neuer baulicher Anlagen ermöglicht und in Zukunft weitere Nachfrage im Baubereich erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass von der Planung insbesondere die hiesigen kleinen und mittleren Unternehmen profitieren werden. Hierzu zählt auch die Aktivierung der weiteren Wertschöpfungskette im dazugehörigen Wirtschaftsbereich, für den insbesondere ergänzende Dienstleistungsaufträge entstehen können.

Entwässerung Das Plangebiet wird über bestehende Kanalisationsleitungen entwässert. Es existieren zwei voneinander unabhängige Systeme, jeweils getrennt für Schmutz- und Regenwasser. Teilweise ist jedoch auch ein Mischsystem vorhanden. Die Entwässerung der im Rahmen der Nachverdichtung hinzukommenden überbaubaren Flächen erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalisationssystem. Im allgemeinen ist durch die Planungen von einer verträglichen Zusatzbelastung des Kanalisationssystems auszugehen. Dennoch sind im Plangebiet weitere Baumaßnahmen im Bereich bestimmter Straßenflächen vorgesehen. Insbesondere in Teilstücken der Straßen „Uphof“ und „Zum Welleken“ wird durch Anpassung der technischen Infrastruktur die zukünftige hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation verbessert.

Straßenverkehrsflächen Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden einige hintere Grundstücksbereiche für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen jedoch keine weiteren öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Die jeweiligen Grundstücke müssen demnach über eigenständige Erschließungen, mit Anschluss an bestehende Straßenverkehrsflächen, verfügen.

Versorgungsleitungen Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Leitungsträger sichergestellt. Letztere werden im Rahmen des Verfahrens an den Planungen beteiligt und geben eine entsprechende Stellungnahme ab. Alle notwendigen Arbeiten im Erdreich (z.B. für Wasser, Strom und Telekommunikation) sind frühzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Löschwasser Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann auch weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist auch von einer geringen bis mittleren Brandgefahr auszugehen. Die jeweiligen Löschwasserentnahmestellen, die jeweils in einem 300 m Radius herangezogen werden können, stellen 96 m³/h (1.600 l/min.) Wasser bereit.

Abfall Der anfallende Müll wird gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

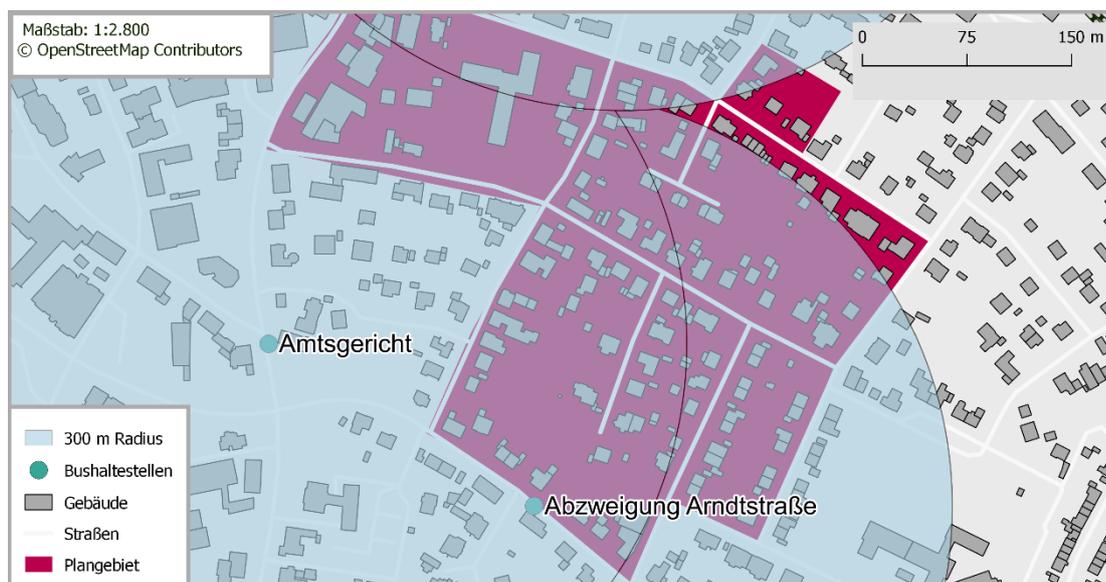
3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV

Der Planbereich grenzt in unmittelbarer Nähe an die Oststraße (L 832) sowie die Ledder Straße (L 594). Die beiden Straßen sind an das Liniennetz des Regionalverkehr Münsterland (RVM) angeschlossen. Der Planbereich wird daher von mehreren Linien (unter anderem: R63, S50, R45, T290) tangiert. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine weiteren Buslinien. In nördlicher Richtung kann fußläufig auch der Linienverkehr entlang der Wilhelmstraße erreicht werden. Darüber hinaus ist der Hauptverkehrsknoten am Busbahnhof fußläufig erreichbar. Das Plangebiet ist demnach ausreichend versorgt. In Abbildung 6 ist dies thematisch aufgezeigt.

Abb. 6: Einzugsradien des ÖPNV (Bus)



Kraftfahrzeuge

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans können neue Baugrundstücke entstehen. Die Anpassung bestimmter Baugrenzen erhöht daher die überbaubare Fläche innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der beabsichtigten moderaten Nachverdichtung ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass lediglich ein geringfügiger Anstieg des motorisierten Individualverkehrs zu verzeichnen sein wird. Die notwendigen Stellplätze privater Baumaßnahmen sind dabei auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Da nachträglich eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten mithilfe der textlichen Festsetzungen erfolgt, ist auf langfristige Sicht absehbar, dass die Nutzungsintensität der Wohngebäude nicht zu hoch ausfallen wird. Hierdurch kann zusätzlicher Verkehr weitgehend vermieden werden.

Fußgänger / Radfahrer

Die Kernstadt von Ibbenbüren kann vom Standort aus fußläufig in kurzer Distanz erreicht werden. Zusätzlich ist es durch die angrenzenden Radwegeverbindungen auch möglich weitere Stadtteile oder Gemeinden mit dem Fahrrad anzufahren.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. Fassung nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung:

Ziel Nr. 01	Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!
Ziel Nr. 03	Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!

Das Ziel Nr. 01 des StEP wird durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“ vollumfänglich erreicht. Ein Ziel liegt in der Nutzung räumlicher Nachverdichtungspotenziale, um der Bevölkerung den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Plangebiet erfolgt in einer bereits bestehenden Siedlung. Neue Bauplätze werden somit in integrierter Lage erzeugt. Eine Flächeninanspruchnahme weiter außerhalb wird nicht vollzogen und die geforderte Innenentwicklung kann bei optimaler Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gleichzeitig gefördert werden. Auch das Ziel Nr. 3 des StEP wird tangiert. Aufgrund der überwiegend festgesetzten offenen Bauweise sind Gebäudetypen möglich, die über das Einfamilienhaus hinausgehen. Laut Planung können so insbesondere Doppelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bleibt diese Entscheidung letztendlich den späteren Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Investoren vorbehalten. Die Festsetzung zu den Wohneinheiten stellt sicher, dass auch an den Standort angepasste Mehrfamilienhäuser entstehen können.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“ werden im Folgenden die städtebaulichen Grundzüge aufgezeigt:

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung bleibt im Bebauungsplan das bereits im Vorfeld festgesetzte und größtenteils vorhandene allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO erhalten. Der bauliche Bestand innerhalb des Plangebiets lässt sich überwiegend als gewachsene und innenstadtnahe Wohnsiedlung beschreiben, für die durch die Planung weitere Nachverdichtungspotenziale erzeugt werden. Aus räumlicher Sicht sind im Geltungsbereich überwiegend Wohnnutzungen zu verzeichnen, wodurch die gewählte Gebietskategorie (WA) nach wie vor das passende Grundgerüst bildet. Innerhalb des Wohngebiets können mithilfe der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan die vorhandenen Baugrenzen anpasst und zusätzliche Flächen für eine erstmalige Bebauung vorbereitet werden. Im Bereich der textlichen Festsetzungen, welche im Rahmen der Neuaufstellung erstmalig in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sind die jeweils zulässigen Nutzungen entsprechend definiert. Eine Auflistung hierzu wird in Kapitel 4.1 vorgenommen.

Zudem sind im Bebauungsplan zwei Mischgebiete nach § 6 BauNVO, jeweils entlang der Ledder Straße und der Oststraße, festgesetzt. Dort sind Wohnnutzungen auch zusammen mit nicht störenden Gewerbebetrieben möglich. Dies leitet sich aus der allgemeinen Gebietsgeschichte kategorisch ab. Dementsprechend wird für diese straßenseitigen Randbereiche auch weiterhin eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen aufrechterhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden grundlegende städtebauliche Dichteverhältnisse an einem Standort festgelegt. Zum einen gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO zulässig sind.

In Anlehnung an die umgebende Baustruktur wird für das Plangebiet gemäß § 17 (1) BauNVO eine GRZ festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine allgemeine Staffelung hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der jeweiligen Bauflächen im Plangebiet vor. Da insbesondere rückwärtige Zonen bestimmter Grundstücke im Nachgang für eine zusätzliche Bebauung geöffnet werden sollen, wird eine abgestufte Festsetzung der GRZ beabsichtigt. Im unmittelbaren Nahbereich der Grundstücke zu den vorhandenen Straßenverkehrsflächen (vordere Grundstücke) wird im Grundsatz eine dichtere Bebauung angestrebt, um dem zentralen Charakter des Standorts weiterhin Rechnung zu tragen. Im Gegensatz hierzu soll der Innenbereich (WA1) dieser blockartigen Randbebauung weniger intensiv ausgenutzt werden. Diesbezüglich ist hier vorgesehen die GRZ um 0,1 zu reduzieren und auf 0,3 festzusetzen, gleichzeitig jedoch auch Bauwilligen angemessene überbaubare Möglichkeiten einzuräumen.

In den jeweiligen Mischgebieten beläuft sich die GRZ lagebedingt auf 0,4 bzw. 0,6, da an diesen Stellen eine intensivere Ausnutzung aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen sowie der teilweise großen Grundstücksgrößen städtebaulich aufrecht erhalten werden soll.

Insgesamt wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen, ohne den Aspekt der Nachverdichtung zu konterkarieren.

Des Weiteren wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Letztere gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird nach Maßgabe der Planzeichnung im gesamten Plangebiet festgesetzt.

Die Geschosshöhe (Zahl der Vollgeschosse) wird, mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs des „Mischgebiets 2“ (MI2) mit drei möglichen Vollgeschossen, auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, was sich ebenfalls aus dem baulichen Bestand her ableitet. Angrenzend an den Straßenraum der Oststraße können somit höhere Gebäude entstehen, die sich städtebaulich in den belebten Raum einfügen. Das Straßenbild kann zusammen mit den prägenden Gebäuden der gegenüberliegenden Straßenseite abgerundet und der urbane Charakter entlang der Straße aufgegriffen werden.

Als zusätzliche Komponente wird eine maximale Firsthöhe (Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt, welche analog zu den Ausführungen im Bereich der Grundflächenzahl erfolgen und die beabsichtigte räumliche Staffelung berücksichtigen soll.

Heute sind im gesamten Plangebiet bereits etliche Mehrfamilienhäuser (MFH) vorhanden, die sich aus räumlicher Perspektive heraus überwiegend im nördlichen Planbereich konzentrieren (vgl. Abbildung 7).

Abb. 7: Standorte von Mehrfamilienhäusern (hier: Einzelhäuser mit mindestens vier Wohneinheiten – ohne Garantie auf Vollständigkeit und Korrektheit)



Aufgrund der vorhandenen Heterogenität der Baustruktur im Plangebiet in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke, soll zusätzlich eine differenzierte, nach den jeweiligen räumlichen Zielvorstellungen, angepasste Festsetzung der Firsthöhe erfolgen.

Durch das vorhandene Miteinander von bestehenden Mehrfamilienhäusern auf der einen sowie Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auf der anderen Seite, wird die Firsthöhe für Grundstücke im unmittelbaren Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen überwiegend auf maximal 10,0 m festgesetzt. So wird auf der einen Seite der bisher vergleichsweise intensiveren Grundstücksausnutzung Rechnung getragen, auf der anderen Seite jedoch auch der in Relation weniger dichte Gebäudebestand berücksichtigt. In Gänze ergibt sich ein Maß, das zukünftig auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht, ohne die Einfamilienhausstruktur dabei außer Acht zu lassen.

Wie aufgezeigt, differenziert das städtebauliche Konzept zwischen vorderen und hinteren Bereichen der jeweiligen Grundstücksflächen, die unterschiedlich ausgenutzt werden sollen.

Eine Ausnahme hierzu bildet die Straße „Zum Welleken“. Aufgrund der hier verstärkt erkennbaren Einfamilienhausstruktur, insbesondere im nördlichen Bereich der Straße, soll abweichend eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt werden, um diesem baulich homogen wirkenden Ensemble langfristig Rechnung zu tragen.

Wie sich zudem während der durchgeführten Bürgerbeteiligungen herausstellte, besteht insbesondere ein Bedürfnis die zwischen den Straßen „Uphof“ und „Zum Welleken“ befindlichen baulichen Potenzialbereiche aufgrund der besonderen Lage im Kern der Siedlung nochmals in Bezug auf die Höhenentwicklung abzustufen und eine behutsame Entwicklung zu forcieren. Dementsprechend wird die Firsthöhe, wie in der Planzeichnung ersichtlich, hier auf 8,5 m festgesetzt.

Eine weitere Ausnahme bildet das festgesetzte „MI 2“, in dem im angrenzenden Bereich an die Oststraße auch höhere Gebäude (maximal 12,5 m) in Relation zum dichter bebauten gegenüberliegenden Straßenbereich neu entstehen können. Dies hängt insbesondere mit der Zahl der Vollgeschosse (drei) in diesem Bereich zusammen.

Insgesamt bleibt in Kombination mit der Begrenzung der Wohneinheiten innerhalb dieses innenstadtnahen Quartiers die Option zur Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser bestehen, um auch der Nachfrage nach urbanen Wohnungen gerecht zu werden.

Wohneinheiten

Des Weiteren wird eine Festsetzung zur Anzahl zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist keine Regelung zu dieser Thematik vorhanden, wodurch an dieser Stelle auch ein Handlungsbedarf hinsichtlich der zukünftig möglichen städtebaulichen Dichte im Plangebiet besteht. Es ist vorgesehen, dass in einem Großteil des Plangebiets pro Wohngebäude (Einzelhäuser) maximal vier Wohneinheiten umgesetzt werden können. Die Festsetzung wird dabei als angemessenes Maß zwischen vorhandener Einfamilienhausbebauung sowie den bereits heute vorhandenen Mehrfamilienhäusern erachtet.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Standorts im Siedlungsbereich der Stadt Ibbenbüren ist jedoch auch ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern vorhanden, um auch kleinere Wohnungen stadtnah zu ermöglichen. Ergänzend wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten entstehen können, da diese Gebäude zusammenhängend errichtet werden. Je eigenständigem Element einer Hausgruppe ist jeweils eine Wohneinheit zulässig, da die Nutzungsintensität hier sonst zu hoch ausfallen würde.

Im Bereich der Straße „Uphof“ ist eine räumliche Konzentration an bereits errichteten Mehrfamilienhäusern im Stadtbild zu erkennen (vgl. Abbildung 7), wodurch heute bereits eine dichtere Ausnutzbarkeit der Grundstücke besteht. Dieser Umstand hebt sich in Relation zum übrigen Planbereich städtebaulich ab. Um dieser Bestandssituation ebenfalls Rechnung zu tragen, soll abweichend in einer durch den Bebauungsplan abgegrenzten Zone zukünftig die Möglichkeit zur Errichtung von fünf Wohneinheiten erzeugt werden.

Ausnahmsweise wird auch durch die besondere Bestandssituation der vorhandenen Doppelhäuser im Bereich des WA* (entlang der Straße Rählege / Arndtstraße) festgesetzt, dass drei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig sind, da diese Gebäude aufgrund ihres homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie des Bauvolumens räumlich bereits deutlich hervortreten.

Im Bereich der baulichen Potenzialbereiche in den heutigen Gartenzonen (WA 1) bestehender Grundstücke, werden zukünftig zwei Wohneinheiten (bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte / Hausgruppenelement) festgesetzt, um hier im Zusammenspiel mit dem reduzierten Maß der baulichen Nutzung nicht zu hohe und für diese vergleichsweise sensibleren Bereiche unangemessene Dichteverhältnisse zu erzeugen.

Das Finanzamt bildet heute eine räumliche Barriere zwischen den östlich gelegenen Wohnbereichen und den westlich angrenzenden gemischt genutzten Bauflächen. Um dem im Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“ bereits angesprochenen vergleichsweise urbanerem Charakter des vorhandenen Misch- und Wohngebiets im Umfeld der belebten Zone im Bereich der Oststraße durch die Festsetzungen angemessen zu entsprechen, wird hier keine

Notwendigkeit einer Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gesehen. Der Standort hebt sich städtebaulich bereits deutlich von den sonstigen Nutzungen im Plangebiet ab, weswegen hier auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet wird.

Bauweise Die Festsetzungen zur Bauweise werden räumlich unterschiedlich festgesetzt. Diese beziehen sich hinsichtlich der Bautypologie zum einen auf eine offene Bauweise, die neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen ermöglicht. Damit bleibt für Nutzerinnen und Nutzer der Grundstücke offen, welche Bauweise letztendlich umgesetzt werden soll. Insofern bietet die Festsetzung eine allgemeine Flexibilität, um auf bestehende Wohntrends zu reagieren, sich gleichzeitig jedoch am vorhandenen Bestand zu orientieren.

Im Übrigen werden zur Wahrung der städtebaulichen Situation entlang der Straße Rählege und der Arndtstraße selektiv Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die dort vorhandenen Doppelhäuser entfalten durch Ihre homogene Anordnung eine prägende Wirkung auf den Straßenraum, sodass dieses Erscheinungsbild auch weiterhin beibehalten werden soll.

Baugrenzen Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO geregelt. Letztere sind straßenbegleitend ausgerichtet und geben den Rahmen vor, in dem gebaut werden darf. Überwiegend werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um ein weitestgehend einheitliches Straßenbild und einen ausreichenden Abstand von heranrückender Bebauung zum Straßenraum zu gewährleisten. So verbleibt ein angemessener Übergang zwischen öffentlicher Straße und privaten Grundstücken.

Entlang der Ledder Straße wird die Baugrenze aus Gründen der Verkehrssicherheit mit 5,0 m Abstand zur Straße festgesetzt. Im Mischgebiet entlang der Oststraße (MI 2) ist aufgrund der vergleichsweise möglichen höheren städtebaulichen Dichte ebenfalls ein Abstand von 5,0 vorgesehen, um eine entsprechende Distanz baulicher Anlagen zum Straßenraum zu erzeugen. Um der Zielvorstellung der Innenentwicklung zu entsprechen, werden die bisher festgesetzten Baugrenzen in ausgemachten baulichen Potenzialbereichen nach hinten geöffnet, um somit eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Weitere Regelungen, insbesondere zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen, werden mithilfe weiterer textlicher Festsetzungen getroffen (vgl. Kapitel 4.1).

Textliche Festsetzungen Im folgenden Abschnitt werden die textlichen Festsetzungen einzeln aufgeführt. Dabei werden die zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen ebenfalls angegeben und die jeweiligen Festsetzungen abschnittsweise begründet:

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung	1	<i>Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5), (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)</i>
	1.1	<i>Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.</i>
	1.2	<i>Im Mischgebiet 1 (MI1) sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 aufgezählten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.</i>
	1.3	<i>Im Mischgebiet 2 (MI2) sind die nach § 6 (2) Nr. 6 und 8 aufgelisteten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO unzulässig.</i>

Begründung:

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung des Wohnbedarfes in der Planzeichnung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbereiche werden die ansonsten dort ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Standort nicht entsprechen und mit der aktuellen Nutzung im Gebiet nicht vereinbar sind. Zusätzlich wird für den südlichen und westlichen Teilbereich des Plangebiets ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, um dauerhaft eine Nutzungsmischung zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Strukturen aufrechterhalten zu können. Insofern sollen die bestehenden Gewerbebetriebe abgesichert und die Perspektive für eine Nutzungsvielfalt im Quartier weiterhin bestehen bleiben. So kann neben der Reduzierung von Verkehrsaufkommen durch Nutzungstrennung auch den besonderen städtebaulichen Anforderungen dieser zentralen Lage entsprochen werden. An diesen Stellen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 (1) BauNVO**
- 2.1 *Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) darf die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, die in der Planzeichnung maximal festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Metern über dem definierten unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten. Im Übrigen gilt die Festsetzung 4.2*
- 2.2 *Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante der Mittelachse der das Baugrundstück erschließenden und fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche, gemessen auf Höhe des Schnittpunkts einer gedachten senkrechten Gerade (Lotgerade) in der Mitte der an die Straßenbegrenzungslinie anschließenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höhere Bezugspunkt heranzuziehen.*
- 2.2.1 *Für Grundstücke, für die die Mittelachse der Straße aufgrund des Straßenverlaufs nicht bestimmt werden kann (z.B. Straßenendgrundstücke), wird der untere Bezugspunkt über den Schnittpunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie mithilfe einer gedachten Lotgeraden bestimmt. Der Bezugspunkt darf sich in diesem Fall in maximal 3 Meter Entfernung zur Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche befinden.*
- 2.2.2 *Für eigenständige Grundstücke, deren Grenzen nicht unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anknüpfen und die über bestehende Grundstücksverhältnisse hinweg erschlossen werden, ist der Bezugspunkt, wie unter 2.2 beschrieben, über den Schnittpunkt einer gedachten senkrechten Geraden in der Mitte der jeweiligen Zufahrtsgrenze zu bestimmen, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt.*

Begründung:

Um in Kombination mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) ein für das Wohnquartier angemessenes städtebauliches Dichteverhältnis beizubehalten, wird die Festsetzung Nr. 2 aufgenommen. Mithilfe der festgesetzten Firsthöhen kann sich im Plangebiet eine auf das Umfeld angepasste Höhenentwicklung einstellen.

Für Grundstücke, die ebenfalls über eine längere Zufahrt (sog. „Pfeifenstilgrundstücke“) verfügen aber eigenständig mit der Erschließungsstraße verbunden sind, kann die Regelung unter 2.2 angewandt werden. In diesen Fällen wird die Mitte der Zufahrt, die als Grundstücksteil an die Straßenverkehrsfläche grenzt, zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes herangezogen.

Bei Grundstücken, deren Grundstücksgrenze nicht über ihre gesamte Länge an die erschließende Straßenverkehrsfläche grenzen, weil sie sich beispielsweise am Kopfende der Straße befinden, kann die Mittelachse der Straße nicht automatisch durch ein gegenüberliegendes Grundstück bzw. den Straßenverlauf bestimmt werden (z.B. wenn die Straße orthogonal in einer Senkrechten auf das Grundstück zuläuft). Deshalb wird bestimmt, dass sich in diesen Fällen der untere Bezugspunkt in maximal 3 Meter Entfernung zur Mitte der Grundstücksgrenze in der Straßenverkehrsfläche (Oberkante) befinden muss (vgl. 2.2.1).

Da im Plangebiet auch Gebäude in der sogenannten „zweiten Reihe“ entstehen können, die nicht unmittelbar an die jeweilige Erschließungsstraße angrenzen (z.B. per Wegerecht über bestehende Grundstücksverhältnisse hinweg), wird sich zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes an der der zu schaffenden Zufahrt im Übergangsbereich zur Straße orientiert (vgl. 2.2.2).

**Bauweise /
Überbaubare
Flächen**

- 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Nebenanlagen sind in dem Bereich zwischen vorderer Baugrenze sowie der Straßenbegrenzungslinie auf der Zufahrtsseite der Grundstücke (Vorgärten) mit Ausnahme von Mülltonnen- und Fahrradabstellplätzen nicht zulässig.
- 3.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Geschlossene und offene Garagen (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
- Zwischen Garagen oder Carports und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
 - Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) ist ein zu begrünender seitlicher Grenzabstand von 1,00 m einzuhalten.
- 3.4 Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ab vier Stellplätzen (inkl. Garagen/Carports) je Grundstück ist eine gemeinsame Zufahrt zum Straßenraum herzustellen.

Begründung:

Um Regelungen hinsichtlich der nicht überbaubaren Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu treffen und eine räumliche Steuerung der nach §§ 12 und 14 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen) vorzunehmen, werden die entsprechenden Festsetzungen aufgenommen. Nebenanlagen (mit Ausnahmen) sollen grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, damit die Vorgartenzone räumlich hervortritt. Garagen und Carports sind aufgrund ihrer Ausstrahlungswirkung auf die Umgebung zwar außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch mit einem gebührendem vorderen und seitlichen Abstand zum Straßenraum. Tiefgaragen, als Alternative zu oberirdischen Stellplätzen, können auch unterhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Aufgrund der Verkehrssicherheit ist ab vier Stellplätzen je Grundstück eine Zufahrt zum Straßenraum errichten, sodass eine zentrale die Zu- und Abfahrt entsteht.

Wohneinheiten

- 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- 4.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhäuser) ergibt sich durch die in der Planzeichnung innerhalb der jeweiligen Baugebiete festgesetzten Werte. In Baugebieten, in denen keine Werte festgesetzt sind, ist die Anzahl der maximalen Wohneinheiten nicht festgelegt. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten und je eigenständigem Hausgruppenelement eine Wohneinheit zulässig. Abweichend hiervon ist im Bereich des **WA1** je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit und innerhalb des **WA*** sind je Doppelhaushälfte drei Wohneinheiten zulässig.
- 4.2 Gemäß § 31 (1) BauGB ist in zulässigerweise errichteten Bestandgebäuden, welche von den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Anzahl der maximalen Wohneinheiten sowie zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO abweichen, die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit zulässig. Bedingung ist, dass die Außenmaße des Gebäudes nachträglich nicht vergrößert werden. Dies gilt auch für genehmigungspflichtige Änderungen betroffener Bestandsgebäude.

Begründung:

Um die Nutzungsintensität der Grundstücke für den Standort auf ein angemessenes Maß zu begrenzen und eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets hinsichtlich der vorhandenen Erschließungsanlagen und Wohnhäuser zu bewirken, ist vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. So wird auf der einen Seite der vorherrschende städtebauliche Charakter der Siedlung berücksichtigt und auf der anderen Seite ein angemessener Spielraum für bauliche Entwicklungen aufrechterhalten.

Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte jeweils zwei Wohneinheiten vorgesehen, um eine Kopplung der Wohneinheiten auf nahem Raum zu vermeiden. In Hausgruppen ist je eigenständigem Element eine Wohneinheit zulässig, um auch in diesen Fällen die Nutzungsintensität in Relation zur gebauten Umwelt angemessen zu beschränken.

Die in der Planzeichnung mit „WA 1“ bezeichneten Flächen, welche sich räumlich insbesondere auf die hinteren Bereiche vorhandener Grundstücke erstrecken, werden hinsichtlich der möglichen Wohneinheiten nochmals abgestuft, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. In diesen vergleichsweise sensibleren Übergangszonen zu bestehenden Grundstücken sollen nachbarliche Belange in Form weniger starker Verdichtung besonders berücksichtigt werden.

Entlang der Straße „Rählege“ befinden sich heute bereits intensiver ausgenutzte Doppelhäuser, die aufgrund der einheitlichen Bauweise eine homogene Wirkung auf den Straßenraum erzielen. In dem mit WA* gekennzeichneten Bereich sind deshalb drei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte vorgesehen, da hier über die Jahre bereits eine intensivere und räumlich abgrenzbare Nutzung der Grundstücke stattgefunden hat.

Bei Bestandsgebäuden, die heute bereits über mehr als die festgesetzte Zahl von Wohnungen verfügen und/oder von den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung abweichen, können beabsichtigte genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen (z.B. Nutzungsänderungen, Wohnraumerweiterungen, Modernisierungsmaßnahmen) zugelassen werden, sofern das Gebäude nach außen nachträglich nicht vergrößert wird. Um auch eine ggf. bereits eingeplane zusätzliche Wohneinheit im Gebäude zu berücksichtigen, kann dies zugelassen werden, sofern auch hier keine Vergrößerung des Gebäudes nach außen erfolgt.

Bepflanzungen

5. ***Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB***
- 5.1 *Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubebauung pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.*
- 5.2 *Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
- 5.3 *Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ (gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze) sind mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen. Kombinationen mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind zulässig.*

Begründung:

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

Lärmpegel

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

6.1 *In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei genehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.*

Lärmpegelbereich II:

<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches</i>	<i>erf. R'w,ges = 30 dB</i>
<i>Bürräume und Ähnliches</i>	<i>erf. R'w,ges = 30 dB</i>

Lärmpegelbereich III:

<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches</i>	<i>erf. R'w,ges = 35 dB</i>
<i>Bürräume und Ähnliches</i>	<i>erf. R'w,ges = 30 dB</i>

Lärmpegelbereich IV:

<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches</i>	<i>erf. R'w,ges = 40 dB</i>
<i>Bürräume und Ähnliches</i>	<i>erf. R'w,ges = 35 dB</i>

Lärmpegelbereich V:

<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches</i>	<i>erf. R'w,ges = 45 dB</i>
<i>Bürräume und Ähnliches</i>	<i>erf. R'w,ges = 40 dB</i>

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

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

Begründung:

Um die auf das Plangebiet einwirkenden verkehrsbedingten Lärmemissionen in Bezug auf die vorhandene und zukünftige Bebauung abzumildern, sind die nach der Festsetzung vorgegebenen Maßnahmen für Außenbauteile sowie Schlafräume zu berücksichtigen. So wird die geforderte Wohnruhe dauerhaft ermöglicht und die Schutzbedürftigkeit des allgemeinen Wohngebiets abgesichert.

Artenschutz

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

7.1 *Die Entfernung bzw. Rodung älterer Laub- und Obstbäume ist im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zulässig. Die Bauphase muss vor der Brutzeit der Vögel begonnen werden, um einer Besiedelung durch den Star oder weitere Nischenbrüter vorzubeugen. Sind auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken Nisthilfen für Stare vorhanden, sind diese frühzeitig umzuhängen. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, sofern in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei einer Kontrolle Tiere gefunden werden oder die zu entfernenden Bäume insbesondere Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester oder angestammte Schlafplätze aufweisen, ist deren Beseitigung nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der UNB des Kreis Steinfurt zulässig. Das Ergebnis dieser Begutachtung ist der UNB unmittelbar vorzulegen.*

- 7.2 *Falls Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse durch vorhandene Höhlen, Spalten, Stammrisse usw. im Rahmen der Baufeldräumung betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar eines Jahres vor den Fällarbeiten durch eine Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, darf keine Gehölzbeseitigung stattfinden und das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen.*

Begründung:

Da ein Quartierpotenzial, insbesondere älterer Obst- und Laubbäume nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann, darf eine Rodung im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der festgesetzten Vogelbrutzeit bzw. sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Bautätigkeiten vor der Brutzeit der Vögel begonnen haben, um entsprechende Störwirkungen im Sinne einer Vergrämung zu entfalten, sodass ein Brutgeschäft gar nicht erst möglich wird. Bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mehr als 30 cm (dies kann der Karte zu Lebensraumtypen und Habitatstrukturen des Anhangs der artenschutzrechtlichen Untersuchung entnommen werden) kann eine Rodung in Absprache mit der UNB des Kreis Steinfurt erst dann erfolgen, wenn durch eine Fachbegutachtung ein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse ausgeschlossen wird.

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

- | | |
|----------------------------------|--|
| Dachformen | 1. <i>Innerhalb des Plangebiets kann die Dachform frei gewählt werden. Die Festsetzung Nr. 5.3 gilt entsprechend. Einseitig geplante Pultdächer sind maximal bis 20° Neigung zulässig.</i> |
| Dachaufbauten | 2. <i>Bei geneigten Dachflächen sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel jedoch nur bis 50% der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig.</i> |
| Doppel- und Reihenhäuser | 3. <i>Doppel- und Reihenhäuser 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.</i> |
| Nicht überbaubare Flächen | 4. <i>Die Vorgärten (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1) dürfen langfristig nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind im Falle einer Neubebauung mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.</i> |
| Einfriedungen | 6. <i>Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m, bezogen auf das vorhandene Straßenniveau nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen.</i> |

Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität neuer Bauvorhaben in Bezug auf den vorherrschenden Charakter der Siedlung zu berücksichtigen, werden die aufgezeigten Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Somit kann ein harmonisches Einfügen in die Umgebung gewährleistet werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit sowie einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung stellen die Festsetzungen zu den Dachbegrünungen sowie zu den Vorgärten sicher, dass sich zusätzlich positive ökologische Synergieeffekte (z.B. Biodiversität, Mikroklima, Versickerung) einstellen.

4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NW) vom 29. April 1992 (GV.NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

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

Neben den getroffenen textlichen Festsetzungen wurden folgende Hinweise erzeugt, welche den Bebauungsplan inhaltlich ergänzen:

Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Für die nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen („historischer Mühlenstandort“) ist vor Beginn geplanter Bodeneingriffe eine Bewertung der Detailplanung vorzunehmen. Diesbezüglich ist der LWL-Archäologie für Westfalen am Vorhaben unbedingt zu beteiligen.
2. Bei beabsichtigten Um- oder Anbauten bzw. Sanierungen oder Abbrüchen vorhandener Bestandsgebäude sowie zugehörigen baulichen Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten oder Schuppen muss zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermäusen und von Vögeln (Gebäudebrüter) eine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG vermieden werden. In diesen Fällen sind von der Bauherrin/des Bauherrn die vom Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierung von Gebäuden“ und „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung“ heranzuziehen. Sollte im Rahmen dieser Prüfung festgestellt werden, dass ein Quartierpotenzial an den Gebäuden besteht oder nicht ausgeschlossen werden kann oder ein Vorkommen geschützter Arten bekannt sein, ist zeitlich kurz vor dem Eingriff eine Kontrolle mit Hilfe des beim Kreis Steinfurt angewandten Fachgutachterprotokolls „Artenschutz – Gebäudekontrolle bei Beseitigung, Nutzungsänderung, Umbau- und Sanierungsvorhaben“ durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Die Ergebnisse dieser Protokollierung sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) unmittelbar zu übermitteln. Die Bautätigkeiten können daher erst nach Freigabe durch die UNB beginnen.
3. Die nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohnhäuser (D2) entlang der Ledder Straße sind im Kulturgutverzeichnis der Stadt Ibbenbüren gelistet. Vor beabsichtigten An- und Umbauten bzw. geplanten Abrissen der Objekte ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Ibbenbüren sowie die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen zu informieren.
4. Bei geplanten Umnutzungen oder Baumaßnahmen der im Bebauungsplan nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen (Altlasten und altlastverdächtige Flächen) ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreis Steinfurt zu beteiligen und ggf. erforderlich werdende Maßnahmen zur Bodensanierung umzusetzen.
5. Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (Bombardierung/ Artilleriebeschuss) sind vor einer erstmaligen baulichen Inanspruchnahme oder geplanter Neubebauung zu sondieren. Bei Bombardierungsflächen hat die Sondierung nach Maßgabe der Anlage 1 TVV zu erfolgen. Im Allgemeinen hat die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im übrigen Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.
6. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Der Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind Ablaufstellen unterhalb der Rückstaezebene (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.
8. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
9. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
10. Alle geplanten Konstruktionen innerhalb der nachrichtlich dargestellten Schutzkorridore der jeweiligen Richtfunkverbindung dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Diesbezüglich ist ein vertikaler Schutzabstand von 30,0 m einzuhalten, um den Trassenverlauf nicht zu beeinträchtigen. Dies betrifft auch mobile sowie nur kurzfristig in Betrieb befindliche Anlagen wie z.B. Baukräne.
11. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen für Zufahrten, Parkplätze, Terrassen, Hauszugänge usw. einzusetzen. Darüber hinaus wird auf die Möglichkeit der Speicherung des natürlich vorkommenden Regenwassers hingewiesen, welches möglichst auf den Grundstücken zu versickern ist.
12. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
13. 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.

Gutachten

Im Folgenden werden die für die Erstellung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten aufgezeigt:

- **Schalltechnische Untersuchung** vom 30.04.2019
Wenker & Gesing - Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau
- **Artenschutzrechtliche Untersuchung** vom 02.06.2020
ARU – Arbeitsgruppe Raum&Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Planbereich des Bebauungsplans ist wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 64.487 m ²
Mischgebiet:	ca. 13.618 m ²
Gemeinbedarfsfläche:	ca. 8.774 m ²
Versorgungsfläche:	ca. 77 m ²
Straßenverkehrsfläche:	ca. 22.752 m ²
Fußwege:	ca. 4 m ²
Grünfläche:	ca. 475 m ²
Verkehrsgrün:	ca. 121 m ²
<hr/>	
Insgesamt:	ca. 110.308 m ²

6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick

Die vorliegende textliche Begründung ist gemäß § 2a BauGB dem Entwurf des Bebauungsplans beizufügen, in der die mit der Planaufstellung verfolgten Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt werden. Im Folgenden wird kurz auf die einzelnen Bausteine des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens eingegangen:

§ 2 (1)

22.05.2019

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat nach seiner Sitzung am 22.05.2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Zum Welleken“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde folglich der Entscheidung in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht.

§ 3 (1)

11.07.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 11.07.2019 im Rahmen einer öffentlichen Versammlung. Das Protokoll der Sitzung ist auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren entsprechend einsehbar. Die jeweiligen Inhalte werden deshalb im Folgenden nicht einzeln aufgeführt.

§ 3 (1)

09.03.2020 –
09.04.2020

Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat während des angegebenen Zeitraums stattgefunden. Die Beteiligung fand im Rahmen eines öffentlichen Aushangs statt. Eingegangene Stellungnahmen können der erzeugten Abwägungstabelle entnommen werden.

§ 4 (1)

09.03.2020 –
09.04.2020

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich mit der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Entsprechende Anregun-

gen, Bedenken oder Informationen sowie deren Umgang sind der erzeugten Abwägungstabelle beigelegt.

§ 3 (2)

26.10.2021-
26.11.2021 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Offenlegung der Planunterlagen hat in der Zeit vom 26.10.2021 bis zum 26.11.2021 stattgefunden. Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit können der Abwägungstabelle zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entnommen werden, welche auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren zur Verfügung steht.

§ 10 (1)

10.02.2022 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

In der Ratssitzung vom 10.02.2022 wurde der zugrundeliegende Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 26.02.2022. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 28.02.2022



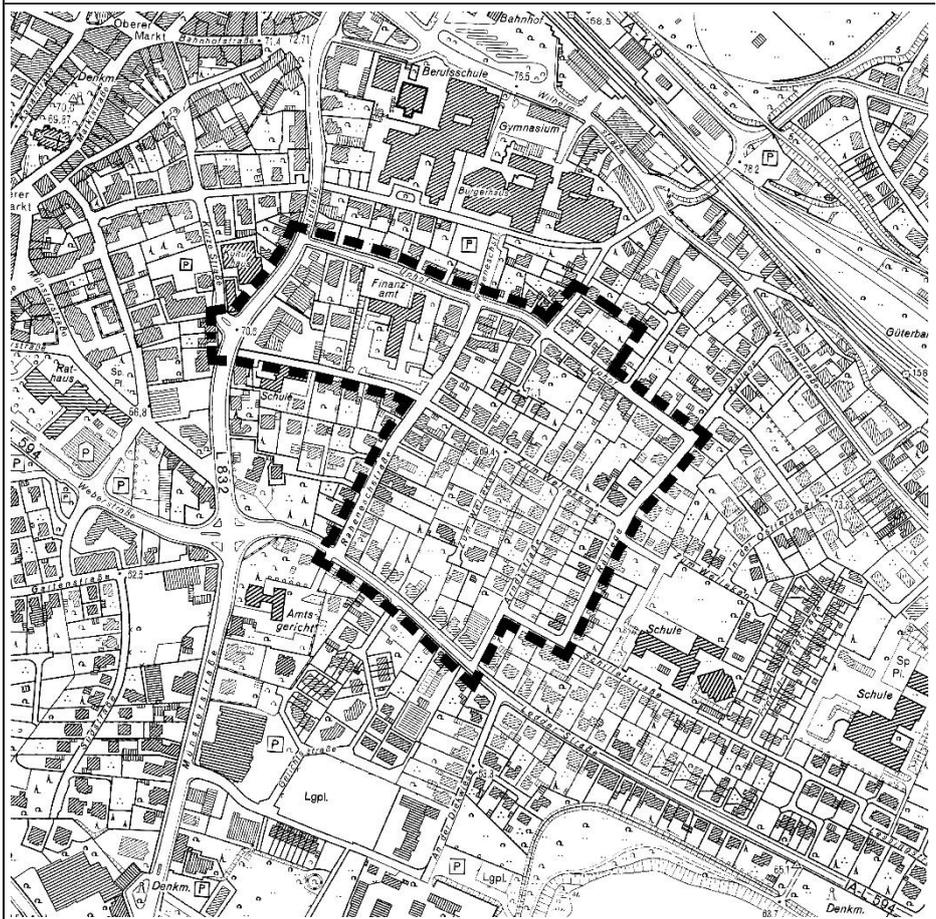
Fachdienst Stadtplanung

gez. Lehmkuhl

gez. Kaß

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
für den Bau einer Straße nach Landesrecht**

**Anlage zur Begründung
des Bebauungsplans Nr. 125
„Zum Welleken“, Neuaufstellung**



Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden, wie in der Ausgangslage (Kapitel 1) der Begründung aufgezeigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortentwicklung eines bestehenden und baulich gemischt genutzten Quartiers geschaffen.

Zwar wird durch den Entwurf des Bebauungsplans kein Vorhaben begründet, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht, allerdings unterliegt auch die Erweiterung einer Straße gemäß Nr. 5 der Anlage 1 zu § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) als „sonstige Straße nach Landesrecht“ der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Planungsrechtlich wird eine bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (südlicher Stich der Teutoburger Straße), die zur Erschließung zusätzlicher Wohngebäude herangezogen und im Rahmen der geplanten Erweiterung eines Baufeldes verbreitert werden soll. Diese beabsichtigte Verbreiterung wird im Rahmen der Prüfung als „Vorhaben“ definiert. Die Rechtsverhältnisse der öffentlichen Straßen sind allgemein im Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) geregelt. Gemäß § 3 Abs. 4 Nr. 2 des v.g. Gesetzes handelt es sich um eine Gemeindestraße, wodurch die Belange der Erschließung der anliegenden Grundstücke überwiegen (Anliegerstraße).

Hierdurch wird ein Vorhaben im Sinne der Nr. 5 der Anlage 1 zu § 1 UVPG NRW begründet. Wie in der Prüfung dargelegt wird, führt die geplante Erweiterung der Teutoburger Straße nicht zu der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Bei der Vorprüfung ist gemäß § 7 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Im Folgenden werden die Prüfkriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls tabellarisch aufgezeigt:

1. Merkmale des Vorhabens:			
	<u>Kriterien</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben</u>
1.1	Größe des Vorhabens,	Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die im Rahmen der Bauleitplanung vergrößert werden soll, hat eine Gesamtgröße von ca. 508 m ² . Die jeweils neu zu errichtende Fläche beläuft sich auf ca. 72 m ² .	Hinsichtlich des Inhalts des UVPG NRW ist für die Klassifizierung der „sonstigen Straßen nach Landesrecht“ keine Bagatellgrenze für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls festgelegt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens (Straßenverbreiterung), auch in Relation zu großen Landes- oder Bundesstraßen, ist die hierzu in Anspruch zu nehmende Fläche als sehr gering zu werten. Die Auswirkungen hinsichtlich der Flächengröße werden daher als unerheblich gewertet.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,	Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße knüpft an die in Richtung Nord angrenzende Straße „Uphof“ an und verbindet die im Umfeld befindlichen Wohngrundstücke mit dem weiteren Straßennetz. Für die Straßenerweiterung wird ein Teil eines heutigen Vorgartens in Anspruch genommen, der sich bisher	Durch die Errichtung eines ergänzenden Straßenkörpers inklusive der notwendigen Deck- und Tragschichten werden zusätzliche unbebaute Flächen erstmalig versiegelt und die am Standort durch die geplante Straßenführung unmittelbar betroffene Vegetation (hier: Büsche und Gehölzstrukturen) entfernt. Humoser Oberboden geht dabei verloren. Dies ist verzahnt mit einer geringfügigen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Da Straßenflächen üblicherweise durchgehend versiegelt sind, wird auch die natürliche Versickerung von Regenwasser sowie die Grundwasserneubildungsrate marginal

	als kaum versiegelt darstellt.	beeinflusst. Unmittelbare Effekte auf die Landschaft sind nicht zu erwarten, da es sich planerisch um einen bereits besiedelten und innenstadtnahen Bereich handelt. Die Auswirkungen werden insgesamt als unerheblich eingestuft.
1.3	Abfallerzeugung,	Durch die langfristige Nutzung der Straße ist mit Abfall in Form von Straßenkehricht zu rechnen. Die Auswirkungen hinsichtlich der Abfallerzeugung sind als unerheblich zu werten.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Durch die Bauphase und zukünftige Nutzung der Straße ist in Kombination mit einem angrenzenden erweiterten Baufeld mit einer Erhöhung des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Dies bedingt zusätzliche Lärm- und Luftschadstoffemissionen. Der südliche Stich der Teutoburger Straße dient der Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohnbaugrundstücke im betroffenen Teilbereich des Bebauungsplans. Zusätzlicher Verkehr wird daher lediglich durch die Zahl der hinzukommenden Anwohnerinnen und Anwohner sowie den zugehörigen Besucherverkehr ausgelöst. Dauerhafte und langanhaltende Beeinträchtigungen durch die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsströme sind nicht zu erwarten. Auch aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnnutzung sowie der Größe und der allgemeinen Lage des Plangebiets ist eine schwerwiegende vorhabenbedingte Störung auszuschließen. Durch das beschriebene geringe Ausmaß des Vorhabens sind zudem keine umfassenden Materialbewegungen zu erwarten, wodurch lediglich durch die temporäre Bauphase mit verstärkten Lärmemissionen in der direkten Nachbarschaft zu rechnen ist. Gewisse Schadstoffbelastungen für die unmittelbare Umgebung sind durch Reifenabrieb sowie hinzukommende Motor- und Reifengeräusche sowie ausgestoßene Abgase zu erwarten. Langanhaltende lufthygienische Belastungen sind jedoch auszuschließen. Die Auswirkungen sind insgesamt als unerheblich einzustufen.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Die Straße dient der Erschließung vorhandener Wohnbaugrundstücke innerhalb des Plangebiets und wird aufgrund einer beabsichtigten Baufeldvergrößerung verbreitert. Bedingt durch die Ausweitung einer an die Straße angrenzenden überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks wird sich das Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Umgebung geringfügig erhöhen. Ein durch den geplanten Straßenbau ausgelöstes erhöhtes Unfallrisiko wird unter Berücksichtigung gegenseitiger Rücksichtnahme sowie der geltenden Verkehrsregeln nicht gesehen. Aufgrund der beabsichtigten Verbreiterung wird Begegnungsverkehr zukünftig einfacher ermöglicht. Die Auswirkungen sind insgesamt als unerheblich anzusehen.

2.

Standort der Vorhaben:		
<u>Kriterien</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben</u>
2.1	<p>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),</p>	<p>Der Teilbereich des Bebauungsplans, für den die beabsichtigte Straßenverbreiterung vorbereitet wird, befindet sich zentrumsnah im Kernbereich von Ibbenbüren und ist von bestehenden Gebäuden umgeben. Es handelt sich demnach überwiegend um bebaute Grundstücke sowie dazugehörige Gartenflächen. Demzufolge herrscht eine erkennbare Wohnnutzung vor.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung ist im zugrundeliegenden Teilbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen, welches sich nach Maßgabe des Flächennutzungsplans in die unmittelbare Umgebung einfügt. Die vorherrschende Wohnnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs wird durch das Vorhaben weiter forciert. Unversiegelte Gartenräume sind teilweise durch Nachverdichtungen betroffen. Weitere Erschließungsstraßen sind allgemein vorhanden.</p> <p>Die Auswirkungen sind insgesamt als unerheblich anzusehen.</p>
2.2	<p>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),</p>	<p>Mit Ausnahme der bereits vorhandenen Wohnbaugrundstücke und Erschließungsstraßen im Plangebiet handelt es sich um unversiegelte Gartenflächen, die im Zuge der beabsichtigten Innenentwicklung als bauliche Potenzialflächen herangezogen werden. Konkret wird durch die beabsichtigte Straßenerweiterung eine weitgehend unversiegelte Vorgartenzone in Anspruch genommen.</p> <p>Eine konditional mit dem Straßenbau verbundene Veränderung des Grundwasservorkommens ist aufgrund der geringen Größe und Länge der Straße nicht zu erwarten.</p> <p>Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers (Schadstoffeintrag) können nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden. Durch den in Richtung Süden bereits ausgebauten Stich der Teutoburger Straße in Verbindung mit den umliegenden Wohnhäusern liegt zudem eine bauliche Vorbelastung der Flächen vor.</p> <p>Schutzwürdige Böden werden nicht versiegelt, obgleich ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen für den betroffenen Bereich des Vorhabens die Folge ist.</p> <p>Gewässer sind nicht vorhanden bzw. betroffen.</p> <p>Durch ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch eine Artenschutzprüfung (Stufe I) festgestellt, dass durch den Straßenbau (bzw. die städtebauliche Konzeption) unter Einhaltung getroffener Festsetzungen im Bebauungsplan keine Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten bedroht werden.</p> <p>Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung in dieser zentralen Lage im Stadtgebiet</p>

		<p>nicht zu erwarten. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden zudem nicht beeinflusst bzw. sind nicht vorhanden.</p> <p>Ferner ist durch die geringe räumliche Ausdehnung der Maßnahme sowie den vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad durch die geplanten Straßenquerschnitte von 3,0 auf 5,0m Breite kein Qualitätsverlust der unter 2.2 aufgezeigten Kriterien zu erwarten.</p> <p>Die Auswirkungen sind insgesamt als unerheblich anzusehen.</p>	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG,	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des BNatSchGs, nach § 42a des Landesnaturgesetzes, einschließlich einstweilig sichergestellter Naturschutzgebiete gemäß § 22 Absatz 3 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert
2.3.3	Nationalparke nach § 24 des BNatSchG soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert
2.3.4	Landschaftsschutzgebiete nach § 26 des BNatSchG, nach § 42a des Landschaftsgesetzes, einschließlich einstweilig sichergestellter Landschaftsschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des BNatSchGs,	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des BNatSchG, nach § 47a des Landesnaturschutzgesetzes,	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des BNatSchG, nach § 62 des Landschaftsgesetzes,	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des WHGs, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des WHG, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des WHGs sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des WHG,	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert

2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Im Landesentwicklungsplan NRW wird Ibbenbüren als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan Münsterland legt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest. Der FNP stellt Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dar.	Die Auswirkung der geplanten Maßnahme ist unerheblich.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht vorhanden	Unerheblich, da räumlich nicht tangiert

3. Zusammenfassende Bewertung:

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens (Erweiterung einer Gemeindestraße) sind anhand der erzeugten Tabelle und den dort aufgelisteten Kriterien beurteilt worden. Nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung):

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Vorhabens innerhalb des Siedlungsbereichs von Ibbenbüren sowie der umliegenden vorherrschenden Wohnnutzung mit bestehenden Erschließungsstraßen existieren für die von dem Vorhaben betroffenen Bereiche (hier: Vorgartenfläche) keine unmittelbar empfindlichen Nutzungen oder besondere Qualitäten hinsichtlich einer natürlichen bzw. naturnahen Ausprägung von Schutzgütern. Gesetzlich festgeschriebene Schutzgebiete werden zudem nicht tangiert. Da mit dem geplanten Vorhaben keine großflächige Versiegelung verbunden ist und eine Erweiterung einer bestehenden Straßenfläche erfolgt, werden keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die umgebenden naturräumlichen Gegebenheiten und Menschen erzeugt. Erhebliche Beeinträchtigungen für die aufgezeigten Schutzgüter können demnach nicht abgeleitet werden.

Die direkten Auswirkungen des Vorhabens können aus räumlicher Perspektive heraus auf das unmittelbare Umfeld beschränkt werden. Die Straßenerweiterung dient in erster Linie der Erschließung beabsichtigter Wohnhäuser im Nahbereich der Straße. Aufgrund der Führung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Sackgasse) ist nicht mit zusätzlichem Durchgangsverkehr zu rechnen. Die Zusatzbelastung wird in erster Linie durch die hinzukommenden Anwohnerinnen und Anwohner sowie zugehörige Besucherverkehre erzeugt.

Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auswirkungen, die mit einem (kommunalen) grenzüberschreitendem Charakter verbunden sind, sind nicht zu erwarten.

Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Aufgrund der beschriebenen Merkmale des Vorhabens und der allgemein zu erwartenden Wirkfaktoren in Verbindung mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) im Bebauungsplan sind in der Summe keine langandauernden erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Temporär ist jedoch während der Bauphase mit bestimmten Beeinträchtigungen im angrenzenden Wohnumfeld zu rechnen. Durch das strategische

Ergreifen konkreter Maßnahmen (z.B. Einrichtung eines Baustellen-managements) lassen sich erhebliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des UVPG vermeiden und baubedingte Störungen zeitlich verringern. Langfristige erhebliche Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Immissionen sind zudem nicht zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf bestimmte Schutzgüter ergeben sich in Summe keine erheblichen Umweltauswirkungen, die die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich machen würden.

Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Herstellung des Straßenbaukörpers ist mit einer zeitlich begrenzten Bauphase verbunden, wodurch insbesondere Lärmemissionen entstehen. Langfristig stellt sich ein im Vergleich zum jetzigen Zeitpunkt höheres Verkehrsaufkommen ein, welches jedoch aufgrund der bereits vorherrschenden Wohnnutzung als marginal zu bezeichnen ist. Wie in der Prüfung beschrieben, wird langfristig eine unwiederbringliche Versiegelung des von der Maßnahme betroffenen Bodens entstehen, dessen Effekt auf die gesamte Leistungsfähigkeit des vorhandenen Naturraums jedoch wenig Einfluss nimmt.

Abschließende Bewertung

Die schlussendliche Bewertung ergibt, dass durch das geplante Straßenbauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Es bedarf somit keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVPG NRW. Unter diesen Umständen ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Zum Welleken“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 15.12.2021



Fachdienst Stadtplanung

gez. Lehmkuhl

gez. Kaß