



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Bebauungsplan Nr. 27 b "Hardenbergstraße - Nord"

Begründung

inkraftgetreten

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

Stadt Ibbenbüren

Bebauungsplan Nr. 27b
„Hardenbergstraße – Nord“

Begründung (Satzungsfassung)

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Re-20102011-09 / 16.12.2021

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren	5
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
4.	Ausgangssituation	6
5.	Planungskonzeption	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Gestaltung	9
6.	Verkehr / Infrastruktur / Entwässerung	9
7.	Innenentwicklung	9
8.	Immissionen	10
9.	Ökologie / Begrünung	10
10.	Klimaschutz	12
11.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	12
12.	Planverwirklichung / Bodenordnung	12
13.	Erschließungskosten	12
14.	Flächenbilanz	13
II:	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	14
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
1.1	Fläche / Boden	14
1.2	Gewässer / Grundwasser	14
1.3	Klima / Lufthygiene	15
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	15
1.5	Orts- / Landschaftsbild	15
1.6	Mensch / Gesundheit	16
1.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	16

1.8	Wechselwirkungen	16
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.1	Fläche / Boden	17
2.2	Gewässer / Grundwasser	17
2.3	Klima / Lufthygiene	17
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	17
2.5	Orts- / Landschaftsbild	19
2.6	Mensch / Gesundheit	19
2.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	20
2.8	Wechselwirkungen	20
3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	20
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	20
3.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen	21
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	21
III.	Verfahrensvermerke	22

I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27b „Hardenberg-Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Plangeltungsbereich im Stadtteil Laggenbeck ist im Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst ca. 1 ha. Er liegt im zentralen Ortsbereich und zwar westlich der Mettinger Straße (L 796). Er befindet sich in den Fluren 43 und 45 der Gemarkung Ibbenbüren und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 43: Nr. 588 (Mettinger Straße)

Flur 45: Nr. 326, 356, 357, 445, 446, 497, 498, 499, 514, 515, 542 (Hardenbergstraße teilweise), 628

Die Plangrundlage der Stadt Ibbenbüren datiert vom 13.11.2020.

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne liegen vor. Südlich der Hardenbergstraße ist dies der B-Plan Nr. 27 „Hardenbergstraße – Süd“. Östlich der Mettinger Straße befindet sich der B-Plan Nr. 84 „Potthofweg“ – 2. vereinfachte Änderung.

Eine Überlagerung bestehender B-Pläne erfolgt nicht.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Ibbenbüren hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Von mehreren Eigentümern besteht der Wunsch, zusätzliche bauliche Anlagen zu errichten, die dem Wohnen bzw. gewerblichen Nutzungen dienen. Der Plangeltungsbereich ist bislang planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Deshalb ist eine Bebauung von Flächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es ermöglicht werden, auch Flächen, die sich nicht direkt an den öffentlichen Erschließungsstraßen befinden, zu bebauen und damit eine Innenentwicklung des Gebietes vorzubereiten.

Zur Realisierung der Innenentwicklung kann ein Verfahren gemäß § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Damit wird auch dem Oberziel Nr. 1 des Stadtentwicklungsprogrammes (nämlich: ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!) entsprochen.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist seit dem 19.04.1978 wirksam. Darin ist die in Rede stehende Fläche unmittelbar westlich der Mettinger Straße als „Gemischte Bauflächen“ und westlich daran angrenzend als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Symbolhaft wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die zeichnerische Darstellung als Siedlungsschwerpunkt (SSP) überlagert.

Es ist beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, der diesen Darstellungen entspricht. Insofern ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 aus dem FNP entwickelt.

4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Ortsbereich des Stadtteiles Laggenbeck und wird durch drei Straßen eingefasst. Die straßenseitigen Ränder des Gebietes sind nahezu vollständig mit Einzelhäusern bebaut. Nur an der Hardenbergstraße befinden sich ein Doppelhaus sowie eine Baulücke. Eine weitere Baulücke ist durch Baukörperabriss an der Mettinger Straße entstanden.

Die Gebäude wurden überwiegend straßennah errichtet. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind mehrheitlich unbebaut und als Hausgärten gestaltet. Es überwiegen dabei Wiesenbereiche.

Während entlang der Mettinger Straße eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorliegt, handelt es sich ansonsten um einen wohnbaulich genutzten Bereich.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 97 m und ca. 100 m über NHN. Das Plangebiet weist eine leichte Neigung in nordwestlicher Richtung auf.

5. Planungskonzeption

Die vorliegende planungsrechtliche Situation ist nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen und erlaubt nur eine straßenrandnahe bauliche Ergänzung im Sinne des Einfügens.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten durchgeführt. Mit einer zulässigen Bebauung des Blockinnenbereiches soll eine Verdichtung des Siedlungsschwerpunktes ermöglicht werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellungen des FNP und der tatsächlich örtlich vorhandenen Nutzungsstruktur soll eine Zweiteilung des Plangeltungsbereiches erfolgen. Entlang der Mettinger Straße sichert ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO gemischte Baustrukturen, die sowohl eine gewerbliche Nutzung (die auch eine Versorgung der benachbarten Wohnnutzung ermöglicht) als auch Wohnnutzungen zulässt. Die gewerblichen Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund werden auch Vergnügungsstätten komplett ausgeschlossen. Diese könnten ansonsten das geregelte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe negativ beeinflussen und zu einem Attraktivitätsverlust der städtebaulichen Situation beitragen. Eine derartige Qualitätseinbuße könnte zum „Absinken“ des Ortsbereiches und damit zu städtebaulichen/sozialen Spannungen führen.

Da eine Weiterentwicklung als kompakter Wohn- und Versorgungsstandort beabsichtigt ist, werden die flächenintensiven und gleichzeitig verkehrserzeugenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

Die Versorgungsmöglichkeiten der gewerblichen Einrichtungen sollen primär auf den Nahbereich orientiert sein. Um zentrale Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zugelassen. Das ergibt sich aus der Festsetzung als „Mischgebiet“.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“, die sich von der Mettinger Straße aus in der „zweiten Reihe“ befinden, werden ebenfalls Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus den benannten Gründen ausgeschlossen. Die konkrete örtliche Situation würde deren Ansiedlung auch nicht entsprechen.

Die im Plangeltungsbereich begründet ausgeschlossenen Nutzungen können in anderen Bereichen der Stadt Ibbenbüren, die diesbezüglich eine höhere Eignung aufweisen, angesiedelt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird primär durch die Komponenten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan bestimmt. Im Rahmen der BauNVO § 17 (1) ist eine Grundflächenzahl von 0,6 (MI) bzw. 0,4 (WA) zur Ermöglichung einer maximalen Flächenausnutzung festgesetzt. Nur im rückwärtigen Teil des Plangebietes wird die GRZ (des WA 2-Gebietes) reduziert, um hinter einer randlichen dichten Baustruktur entlang der Verkehrsflächen den Innenbereich des Blockes etwas lockerer zu bebauen und damit auch gegebenenfalls entstehende Störwirkungen gegenüber Nachbarnutzungen zu verkleinern.

Die GFZ erreicht trotz einer generell maximalen zulässigen Zweigeschossigkeit im MI-Gebiet nicht den doppelten Wert. Damit soll eine zu hohe und nicht ortstypische Verdichtung vermieden werden.

Ergänzend zu den beschriebenen Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Höhenbegrenzung der Baukörper, die unverträgliche Erscheinungsformen vermeiden soll. Diese sind analog der beschriebenen Festsetzungen ebenfalls gestaffelt und verringern sich vom MI-Gebiet über die WA 1-Gebiete zum WA 2-Gebiet. Ausgangspunkt für die Bemessung der Höhenbegrenzungen sind die umgebenden, fertiggestellten öffentlichen Verkehrsflächen.

Um die Dichte in den „Allgemeinen Wohngebieten“ zu beschränken, ist jeweils eine maximale Anzahl von Wohneinheiten fixiert. Diese reduziert sich vom Blockrand zur Blockmitte.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind definiert durch Baugrenzen, die großzügige Flächen bilden. Dadurch wird eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Lage der Gebäude auf dem Grundstück erreicht. Zu den kommunalen Erschließungsstraßen ist ein Regelabstand von jeweils 3 m vorgesehen. Eine geringe Unterschreitung ist bei zwei bestehenden Gebäuden an der Permer Straße vorgesehen. Entlang der Mettinger Straße dürfen die Baukörper sich bis zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche erstrecken und damit den städtischen Charakter an dieser Stelle betonen.

Die offene Bauweise ermöglicht Baukörper von maximal 50 m Länge unter Beachtung der Abstandserfordernisse der Landesbauordnung (BauO NRW).

Da in verdichteten Siedlungsgebieten häufig auch kleinere Nebenanlagen in Grundstücksrandbereichen erforderlich sind, erfolgt für Anlagen nach § 14 BauNVO hier keine Beschränkung auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche.

5.4 Gestaltung

Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind hinsichtlich ihrer Größe und dem Anbringungsort beschränkt. Bewegliche und reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig. Damit sollen optische Beeinträchtigungen der Umgebung reduziert und Verkehrsgefährdungen der Verkehrsteilnehmer vermieden werden.

Die Gebäude an den Rändern des Plangebietes sind mit Neigungsdächern zu versehen, um das bestehende Ortsbild fortzusetzen. Im Innenbereich sind demgegenüber zur Reduzierung optischer Wirkungen auf Nachbarbereiche nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

Weitere Gestaltungsvorschriften sind angesichts des heterogen gestalteten Umfeldes nicht vorgesehen.

6. Verkehr / Infrastruktur / Entwässerung

Das Plangebiet verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung für Kfz in Richtung Autobahn A 30 und zum Ibbenbürener Stadtzentrum. Ein Bahnhofpunkt befindet sich in fußläufiger Entfernung und stellt insbesondere für Berufspendler einen guten ÖPNV-Zugang sicher.

Zur Erschließung des Blockinnenbereiches ist teilweise eine Zuwegung über die straßenseitigen Grundstücke möglich. Zusätzlich wird von der Hardenbergstraße aus eine Zuwegung zu den Flurstücken Nr. 445 und 449 ermöglicht. Die erforderlichen Flächen befinden sich teils in öffentlichem, teilweise in privatem Eigentum und werden mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger gesichert. Über diese Trasse sind auch medientechnische Anschlüsse der neuen baulichen Nutzung möglich. Um nicht Nutzungseinschränkungen für das Flurstück Nr. 499 zu bewirken, soll die rückwärtige Erschließung des Flurstückes Nr. 628 von der Mettinger Straße aus erfolgen. Da die Sohle des Regenwasserkanals in der Mettinger Straße eine Höhe von 97,44 m ü. NHN aufweist, soll zum Anschluss der Entwässerung im Freigefälle eine Geländeauffüllung vorgenommen und die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ein Höhenniveau von mindestens 99,00 m ü. NHN haben. Das Ursprungsgelände weist in diesem überbaubaren Bereich ca. 97,6 bis 99 m auf. Die niedrigste Höhe im westlichen Grenzbereich beträgt 97,4 m.

Ver- und Entsorgungsleitungen mit ausreichender Kapazität befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

7. Innenentwicklung

Die Stadt Ibbenbüren betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grund wurden in der Vergangenheit vorrangig Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise auch durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht. So wurden/werden vermehrt Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt, wie:

B-Plan Nr. 21 „Broelmannweg“ – 1. Änderung
B-Plan Nr. 112 „Am Sonnenhügel“ – 1. Änderung
B-Plan Nr. 132 „An der Diekwiese“ – 6. Änderung
B-Plan Nr. 138 „Gewerbegebiet Tecklenburger Damm“ – 1. Änderung.

In diesem Zusammenhang wird den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB im Hinblick auf die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme entsprochen.

8. Immissionen

Der Bebauungsplan setzt „Mischgebiete“ sowie „Allgemeine Wohngebiete“ fest. Dadurch werden zusätzliche bauliche Anlagen planungsrechtlich ermöglicht.

Die aus der Nutzungsintensivierung zu erwartenden zusätzlichen Emissionen (z. B. aus Fahrzeugbewegungen) werden im Hinblick auf sensible Nutzungen in der Umgebung nicht als erheblich erachtet.

Durch randliche Verkehrsträger bestehen jedoch Emissionen, die auf das Plangebiet wirken. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ erstellt, die die konkreten Auswirkungen darstellt.

Danach bestehen Belastungen insbesondere von der Mettinger Straße in geringem Umfang aber auch von den beiden anderen benachbarten Erschließungsstraßen sowie der südlich gelegenen Bahnstrecke. Die Tieflage der Bahn reduziert zwar die Einwirkungen, dennoch erhöht sich der durch die Straßen bereits bewirkte Schallpegel. Angesichts der dreiseitigen Belastungssituation und der vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen sind wirksame aktive Schutzmaßnahmen nicht möglich. Über den Einsatz passiver Schutzmaßnahmen an den einzelnen Baukörpern können jedoch verträgliche Aufenthaltsfunktionen in den Gebäuden gewährleistet werden. Der Aufenthalt im Freien ist in den rückwärtigen Gartenbereichen im Schallschutz der Gebäude oder gegebenenfalls unter Einsatz punktueller zusätzlicher Schutzmaßnahmen (z.B. Terrassenabschirmung) möglich.

9. Ökologie / Begrünung

Durch die weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten werden planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten in die Umweltmedien vorbereitet. Dieses betrifft insbesondere die bislang gärtnerisch genutzten Flächen im Blockinnenbereich.

¹ Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Ibbenbüren B-Plan Nr. 276 „Hardenbergstraße – Nord“ Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Schienenlärm nach Schall 3 Lärmpegelberechnung nach DIN 4109, Erläuterungsbericht 05/2021, Osnabrück, 28.05.2021

Bei den gärtnerischen Blockinnenbereichen handelt es sich überwiegend um intensiv gepflegte Gärten mit einem hohen Rasenanteil. Gehölze weisen in der Regel kein hohes Wuchsalter auf. Es muss von einem nennenswerten Besatz von Kulturfolgerarten ausgegangen werden. Kenntnisse über artenschutzrelevante Spezies liegen nicht vor. Ein konkreter Anlass für spezifische fachliche Untersuchungen ist nicht gegeben.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird jedoch auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

Bauzeitenregelung:

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten (im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus / und die Baufeldfreimachung) nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 1. November bis 28. Februar, zulässig.

Falls Bäume mit einer potenziellen (Winter-)Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 30 cm, oder nicht einsehbare Bäume mit Efeubewuchs) vorhanden sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beleuchtung:

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

Gebäudebeseitigung:

Vor dem Abriss von Gebäuden sind fachliche Beurteilungen auf einen möglichen Besatz mit artenschutzrechtlich zu beachtenden Arten vorzunehmen.

Zur Förderung der Biodiversität und zum Ausgleich von unmittelbaren Eingriffswirkungen sind Flachdach- sowie Stellplatzbegrünungen durchzuführen.

10. Klimaschutz

Für das Gebiet „Hardenbergstraße Nord“ der Stadt Ibbenbüren wird eine Innenentwicklung geplant. In Bezug auf die BauGB Novelle 2011 gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Verdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches wird diesen Zielsetzungen im Grundsatz bereits entsprochen.

Im Bebauungsplan sind zudem Festsetzungen aufgenommen worden, die zum Klimaschutz beitragen. Die Begrünungsmaßnahmen bei den Stellplätzen verursachen u. a. eine Verschattung, die Erwärmungswirkungen reduziert. Die Dachbegrünung trägt zu einer Staub- und Feuchtigkeitsbindung bei.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Klimaschutzes ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z. B. dem Gebäudeenergiegesetz GEG) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen möglichst frühzeitig die Beratung eines qualifizierten Energieberaters (z. B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Ibbenbüren unverzüglich anzuzeigen.

12. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Möglichkeit der Planverwirklichung ist gegeben. Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum der Bauherren.

13. Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen allein für private Baumaßnahmen an und sind durch die jeweiligen Vorhabenträger zu tragen.

14. Flächenbilanz

Die Fläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 26 ha und verteilt sich wie folgt:

Nutzungsart	Größe in m ² ca.	Größe in % ca.
Straßenverkehrsflächen	200	2
Mischgebiete	4.500	45
Allgemeine Wohngebiete	5.400	53
Gesamt	10.100	100

II. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Fläche / Boden

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 des geologischen Dienstes NRW stehen im Geltungsbereich als Hauptbodenart der BBodSchV „Sand“ und als Bodenart „lehmiger Sand“ an. Der Bodentyp wird als „Pseudogley“ benannt.

Eine Schutzwürdigkeit der Böden wurde dort nicht bewertet. Die Wertzahlen der Bodenschätzung werden mit 35-40 als „mittel“ eingestuft.

Versiegelte Bodenflächen befinden sich überwiegend an den Rändern des Plangeltungsbereiches und erreichen entlang der Mettinger Straße die 100 %. Im rückwärtigen Bereich werden nur durch wenige Nebenanlagen zusätzliche Versiegelungen erzeugt. Aber auch die gärtnerische Nutzung lässt eine Beeinflussung und insbesondere Verdichtung der Oberböden erwarten.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) oder entsprechende Verdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsbereiche sind nicht vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer (Laggenbecker Mühlenbach) beginnt ca. 500 m westlich und fließt in südwestlicher Richtung zur Ibbenbürener Aa.

Bei einem „mittleren“ Flurabstand ist Grundwasser nicht vorhanden. Der Staunässegrad wird mit Stufe 3 als „mittlere Staunässe“ eingestuft.

Durch die bestehende Versiegelung ist eine Versickerung teilweise deutlich eingeschränkt und eine Grundwasseranreicherung gestört. Die durchgängig unbegrünter Dachflächen bewirken zudem einen schnellen Niederschlagswasserabfluss und eine Stoßbelastung nachfolgender Vorflutsysteme.

1.3 Klima / Luftthygiene

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk „Münsterland“ in Nordrhein-Westfalen. Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9,5 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 953 mm². Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches zeichnet sich durch einen großflächig mit Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelten Bereich des Laggenbecker Ortszentrums aus. Von daher ist kleinräumig ein typisches Stadtklima zu erwarten.

Auffällig die Luftthygiene verändernde Einflüsse z. B. durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Aktivitäten im Nahbereich sind nicht erkennbar.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich des Planes befindet sich im Landschaftsraum „Ibbenbürener Senke mit Goldbachniederung südlich Lotte“ und ist der naturräumlichen Haupteinheit „Osnabrücker Hügelland“ zuzuordnen.

Rechtlich bedeutsame Schutzgebiete sind im Nahbereich nicht vorhanden. In über 400 m östlicher Entfernung beginnt eine Biotopverbundfläche (VB-MS-3712-004). In weiteren 150 m Entfernung befindet sich der großflächige Naturpark (NTP-012) Terra Vita.

Der Plangeltungsbereich weist keine unmittelbaren Verbindungen zum umgebenden Landschaftsraum auf. Ein Artenaustausch wird durch die mittige Lage im Siedlungsschwerpunkt und fehlende lineare Biotopstrukturen behindert. Das Plangebiet selbst weist auch keine natürlichen Elemente auf, die in besonderer Weise speziellen Artenvorkommen förderlich sein würden.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Es handelt sich um den Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Laggenbeck. Einblicke von/zur Landschaft sind nicht gegeben. Das Ortsbild ist durch eine vielgestaltige und relativ dichte Bebauung unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Es herrscht eine 1-2-geschossige Baustruktur mit Neigungsdächern (Sattel-/Walmdach) vor.

Insbesondere entlang der Mettinger Straße existierte eine nahezu geschlossene Baufront. Erst in jüngerer Vergangenheit entstand durch Gebäudeabbruch eine Baulücke. Durch die bestehenden Baulücken sind Einblicke in den Innenbereich des Baublockes auf die begrünten Gartenflächen möglich.

² Klimaatlas Nordrhein-Westfalen / Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de>

1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet wird durch mehrere Verkehrsstrassen berührt. Es handelt sich dabei um die Mettinger Straße (L 796) als Hauptverkehrsstraße sowie die beiden Erschließungsstraßen Hardenbergstraße und Permer Straße und mit einigem Abstand die Bahnlinie Osnabrück – Rheine, welche im relevanten Bereich eine Tieflage aufweist.

Eine zum Verkehrslärm durchgeführte Untersuchung³ kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Schienen- und Straßenverkehr eine Belastungssituation vorliegt, die die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) übersteigt.

Weitere Immissionseinflüsse, die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben könnten, sind nicht bekannt.

1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bau- und Bodendenkmäler und Hinweise auf sonstige Kultur- und Sachgüter nicht bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich Luftlinie ca. 75 m entfernt in östlicher Richtung. Es handelt sich dabei um die evangelische Johanneskirche, die als Kleinkirche des Späthistorismus 1907 aus Sandstein errichtet wurde.

1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen tlw. in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Satz 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Satz 7 b, e – i BauGB und nach 1 a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

³ Planungsbüro Hahm GmbH, a.a.O.

2.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird eine weitergehende Versiegelung bisher unbebauter Fläche planungsrechtlich ermöglicht. Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u. a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt, führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktionen teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen. Diese sind in dem bislang überwiegend unversiegelten Innenbereich deutlich niedriger als im Nahbereich der Verkehrsflächen, wo eine Flächeninanspruchnahme überwiegend bereits stattgefunden hat.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Es kann bei Durchführung der Planung in diesen Bereichen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten, da es sich um insgesamt gesehen relativ kleine Bereiche der Versiegelung handelt und zunächst für Flachdächer eine Begrünung verpflichtend festgesetzt wird. In diesen Teilen erfolgen eine gewisse Retention und eine verzögerte Niederschlagswasserableitung.

2.3 Klima / Luftthygiene

Durch die zusätzlich zulässigen Versiegelungen ist eine Verstetigung des bestehenden Innenstadtklimas auszugehen. Insbesondere Temperaturextreme und Trockenperioden werden zunehmen. In gewissem Umfang wirken Parkplatz- und Flachdachbegrünungen dem entgegen, sodass keine wesentliche Änderung des örtlichen Kleinklimas zu erwarten ist.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Mit der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann das Artengefüge durch zusätzliche Bebauung beeinflusst werden. Der Besatz an Kulturfolgerarten wird möglicherweise reduziert oder verdrängt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind bei der Umsetzung von Maßnahmen die nachfolgend benannten Aspekte zu beachten:

1.

Bei beabsichtigten Um- oder Ausbauten 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 UNB unmittelbar zu übermitteln. Die Bautätigkeiten können daher erst nach Freigabe durch die UNB beginnen.

2.

Die Entfernung bzw. Rodung älterer Laub- und Obstbäume ist im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zulässig. Die Bauphase muss vor der Brutzeit der Vögel begonnen werden, um einer Besiedelung durch den Star oder weiterer Nischenbrüter vorzubeugen. Sind auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken Nisthilfen 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 Kreises Steinfurt zulässig. Das Ergebnis dieser Begutachtung ist der UNB unmittelbar vorzulegen.

3.

Falls Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse durch vorhandene Höhlen, Spalten, Stammrisse usw. im Rahmen der Baufeldräumung betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres vor dem Fällarbeiten durch eine 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.

Hinweis:

Sollte nach Prüfung anhand der beim Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden“ und „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung“ festgestellt werden, dass am Hauptgebäude bzw. an untergeordneten Nebenanlagen (z. B. Gartenhütten, Schuppen, Garagen) kein Quartierpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen geschützter Arten nicht bekannt sein, ist bei einem Abriss, geplanten Um- und Anbauten sowie Sanierungsmaßnahmen zu empfehlen, die vorgenannten Baumaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang bis Mitte März bzw. von Anfang September bis Anfang November zu beginnen. So kann einer Besiedlung durch geschützte Arten vorgebeugt werden.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind bei Durchführung der Planung kaum zu erwarten. Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden für die relevanten Blockrandbereiche die Dachformen Sattel- und Walmdach vorgeschrieben. Zudem erfolgt eine maximale Höhenfestsetzung von First und Traufe. Zudem verhindern Beschränkungen von Werbeanlagen diesbezüglich störende Einflüsse.

2.6 Mensch / Gesundheit

Zum Schutz vor verkehrlichen Schallbelastungen sind passive Schutzmaßnahmen an den Baukörpern vorgesehen, die einen gesundheitlich unbedenklichen Aufenthalt gewährleisten. Das Schallgutachten⁴ kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Der Verkehrslärm wurde auf der Basis der vorhandenen Verkehrsbelastungen zum maßgeblichen Prognosezeitpunkt 2030 auf der Permer Straße, der Mettinger Straße und der Hardenbergstraße im Einwirkungsbereich des Plangebiets berechnet und beurteilt.

Der Schienenlärm wurde anhand der Prognosedaten 2030 der Strecke 2992 „Ibbenbüren – Laggenbeck“ bis „Ibbenbüren – Esch“ im Einwirkungsbereich des Plangebiets berechnet und beurteilt.“

„Für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Überschreitungsbereichen sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt [...]. Zusätzlich ergeben sich Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, für zum Schlafen geeignete Räume, der in den Überschreitungsbereichen liegenden Gebäude.

⁴ Planungsbüro Hahm GmbH, a.a.O.

Schützenswerte Außenwohnbereiche sollten, so weit wie möglich, im Schallschatten der zugehörigen Gebäude angeordnet werden, damit in geschützten Bereichen (z.B. Terrassenlage) keine unzulässigen Geräuschmissionen im Bereich der Außenwohnbereiche des Bebauungsplangebietes zu erwarten sind. Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel in den Außenwohnbereichen liegen unmittelbar an der Mettinger Straße und der Permer Straße vor.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes zur Mettinger Straße und Permer Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Allein aus den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind die Dämmwerte der Fenster für einen Lärmpegelbereich II i.d.R. bereits eingehalten, sodass für diesen Lärmpegelbereich keine weiteren Auflagen notwendig sind.

Für die Bereiche, in denen die Lärmpegelbereiche III bis V ausgewiesen werden, sind allerdings Auflagen bezüglich des Lärmschutzes notwendig.“

Weitere Schutzmaßnahmen sind an dieser Stelle nicht erforderlich.

2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt, weshalb erhebliche oder nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Verringerungsmaßnahmen wurden insofern berücksichtigt, dass durch die Standortwahl für bauliche Ergänzungsmaßnahmen eine Fläche im Siedlungsschwerpunkt als eine weniger sensible Fläche mit bereits bestehender Vorbelastung gewählt wurde.

Damit sind Eingriffe in die Umweltmedien tendenziell weniger gravierend als in einer Ortsrandlage.

Durch die Ausgestaltung von Stellplatzflächen mit Laubgehölzen kann eine Aufheizung der Flächen bei intensiver Sonneneinstrahlung vermieden oder zumindest reduziert werden. Die Begrünung von Flachdächern reduziert den sofortigen Niederschlagswasserabfluss und fördert eine Verdunstung, wodurch eine Lufttrockenheit vermindert wird.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden.

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche mögliche Alternativen für eine Innenentwicklung sind auch an anderen Stellen des Stadtgebietes vorhanden. Es sind jedoch immer auch Erschließungserfordernisse und die Grundstücksverfügbarkeit zu berücksichtigen.

Diese Randbedingungen sind bei einer gleichzeitig nicht vorliegenden ökologisch sensiblen Ausgangssituation gegeben.

Aufgestellt:
Osnabrück, 16.12.2021
Ri/Re-20102011-09

gez. Reimann

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat der Begründung des Entwurfes in seiner Sitzung am 30.09.2021 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 19.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Entwurfsbegründung wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Stadt Ibbenbüren in seiner Sitzung am 10.02.2022 als Begründung der Satzung gebilligt.

Ibbenbüren, den 11.02.2022
Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

gez. Kaß
Fachdienst Stadtplanung