

Begründung

Bebauungsplan Nr. 147

„Wilhelmstraße/ Rählege“



Stand: 09.12.2021

In Kraft getreten

Inhalt

| | |
|--|----|
| Begründung | 3 |
| 1. Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. Rahmenbedingungen | 3 |
| 3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung | 6 |
| Für den Entwurf des Bebauungsplans sind folgende städtebauliche Zielvorstellungen angedacht: | 6 |
| 3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | 8 |
| 3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung | 8 |
| 3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile | 9 |
| 3.4 Belange des Umweltschutzes | 9 |
| 3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung | 10 |
| 3.6 Belange des Verkehrs | 11 |
| 3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte | 11 |
| 4. Inhalt der Neuaufstellung | 11 |
| 4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung | 12 |
| 4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise | 16 |
| 6. Verfahrensvermerke | 17 |

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wilhelmstraße/Rählege“ einen Bereich zu überplanen, der heute gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten ist. Eine Nachverdichtung im hinteren Bereich der Grundstücke ist planungsrechtlich derzeit aufgrund der umliegenden, prägenden Bebauung ausschließlich in erster Reihe nicht möglich.

Es liegt ein Antrag für eine konkrete Bebauung in zweiter Reihe vor und diverse Anfragen wurden mündlich an die Stadt Ibbenbüren herangetragen.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig zur Innenstadt, dem Bahnhof, Schulen und der sonstigen vorhandenen Infrastruktur am Rand des Zentrums von Ibbenbüren.

Um eine geordnete Nachverdichtung in diesem innenstadtnahen Bereich erreichen zu können, soll ein Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen aufgestellt werden.

Ziel ist neben der Erweiterung der Baufelder in den hinteren Bereich der Grundstücke gerade auch an der Wilhelmstraße eine Nachverdichtung durch die Festsetzung von entsprechendem Bauvolumen zu unterstützen und voranzutreiben.

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

Ziel Nr. 01 Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!

Es handelt sich bei dem Planbereich um eine bestehende Siedlungsstruktur. Es wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine qualitative Innenentwicklung zu fördern. Des Weiteren werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in integrierter Lage ermöglicht. Eine Nutzung dieser Flächen ist aus städtebaulicher Perspektive als sinnvoll zu erachten, zumal die dort bereits vorhandene Infrastruktur effizient ausgenutzt und Baulücken geschlossen werden können. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen.

Planverfahren Das Planverfahren soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. § 13a kann gemäß Abs. 1 angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Es soll ein vorhandener Innenbereich überplant werden der damit einer Nachverdichtung zugeführt wird.

Weiterhin wird die Fläche in Abs. 1 Nr. 1 auf eine Grundfläche von 20.000 m² beschränkt. Die Größe der Fläche für das allgemeine Wohngebiet liegt bereits unter diesem Wert. Die o. g. Grenze wird folglich im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB aufgestellt werden. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2021 durch den Rat der Stadt Ibbenbüren gefasst.

Lage und Größe Der Geltungsbereich liegt in Ibbenbüren, nahe des Stadtzentrums und ist optimal in das vorhandene Stadtgefüge eingebunden. Das Plangebiet ist dabei wie folgt gegliedert:

Abb. 1: Übersicht über den Geltungsbereich



Der Geltungsbereich liegt an den Straßen Wilhelmstraße, Rählege und In der Ostfeldmark und umfasst eine Reihe von Flurstücken der Flur 114 und 115 in der Gemarkung Ibbenbüren. Er hat eine Größe von ca. 11.367 m².

Abb. 2: Luftbild aus 2017 (WebGis der Stadt Ibbenbüren)



Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt.

In dem abgebildeten Luftbild (Abb. 2) sind die Lage des Planbereiches sowie die genannten Straßenbereiche gelb markiert.

Landesentwicklungsplan – LEP

Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalen mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW), als überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan, zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes fest und die getroffenen übergreifenden Festlegungen sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen zu beachten, und zu berücksichtigen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Februar 2017) weist dem festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. Im textlichen Teil zum LEP werden Grundsätze und Ziele formuliert, die in der Regional- und Bauleitplanung einzuhalten sind. So soll eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung verfolgt werden, die dem Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt entspricht. So ist einer Innenentwicklung Vorrang zu geben.

Diese Bauleitplanung sieht eine Nachverdichtung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Bereich vor, der derzeit gemäß § 34 BauGB einzuordnen ist, um die zum Teil tiefen und großen Grundstücke entsprechend nutzen zu können. Dazu sollen auch entsprechende textliche Festsetzungen getroffen werden, die eine Nachverdichtung mit Bauvolumen ermöglicht. Es handelt sich folglich um eine kleinteilige Entwicklung, die den Grundsätzen und Zielen des LEP entspricht.

Regionalplan

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

Für das Gebiet der Stadt Ibbenbüren ist die 19. Änderung des Regionalplans Münsterland zu beachten.

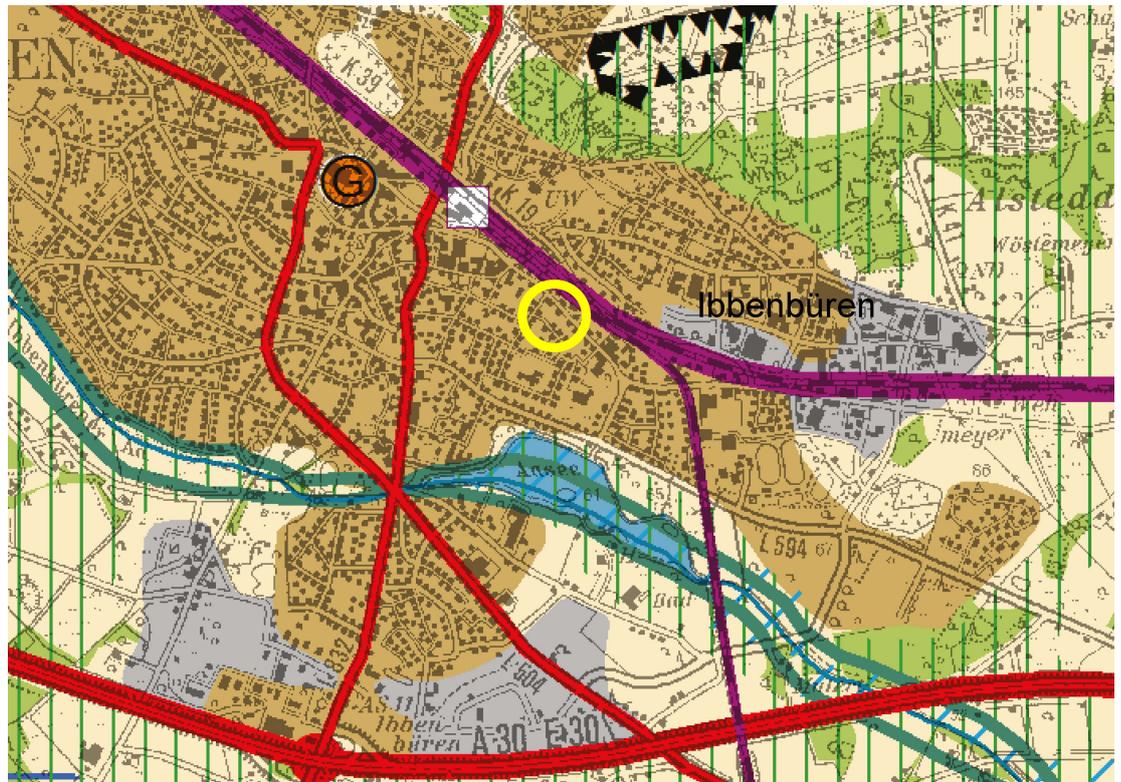


Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland

Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll sich in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfsgerecht und kompakt innerhalb des Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche sind daher für Entwicklungen der Bauleitplanung maßgeblich. Die ASB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Baugebieten auf. An dieser Stelle sind die Kommunen in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes zu beurteilen und entsprechende Berechnungsgrundlagen zur demographischen Entwicklung bereitzustellen. So können begründbare, belastbare Aussagen zur Nutzung der ASB erzeugt werden. Die allgemeinen Siedlungsbereiche sollen kompakt entwickelt werden. Dafür sind die dargestellten Siedlungsbereiche zu nutzen. Weiterhin sollen die verschiedenen, das Wohnen ergänzenden, Nutzungen in diesen Bereichen zusammengefasst entwickelt werden (Grundsatz 8). Hierzu werden konkrete Ausführungen unter Punkt 3.2 getroffen.

Zudem soll eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme erfolgen, in dem der allgemeine Siedlungsbereich vorrangig entwickelt wird. Der Bedarf ist nachzuweisen (Ziel 3).

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass ein Innenbereich gemäß § 34 BauGB überplant werden soll. Folglich liegt bereits eine Bebauung der Grundstücke vor, die gesichert und nachverdichtet werden soll. Folglich ist diese kleinteilige Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Auch das Ziel Nr. 3.3 „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln“ wird erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird dem Ziel entsprochen. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist folglich nicht notwendig.

Unterhalb der Ebene der Regionalplanung wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet in Grundzügen dargestellt. Ein Ausschnitt des FNP wird in Abb. 4 aufgezeigt.

FNP

Abb. 4: Auszug aus dem FNP



In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung oder Berichtigung ist nicht notwendig.

 Angrenzender
Bebauungsplan

In unmittelbarer Nähe befinden sich Flächen die gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten sind. Diese stellen sich in der Örtlichkeit vornehmlich als Wohnbauflächen dar. Die Bauleitplanung fügt sich folglich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Planung

Für den Entwurf des Bebauungsplans sind folgende städtebauliche Zielvorstellungen angedacht:

Ziel ist die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbaufläche, da diese derzeit gemäß § 34 BauGB nur entlang der vorhandenen Straßen bebaut werden darf. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Baugrenzen gegenüber den derzeitigen Möglichkeiten erweitert. So ist eine kleinteilige Nachverdichtung möglich.

Ziel ist weiterhin das Gebiet in seiner bestehenden Struktur zu erhalten und die Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen zu stärken.

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1 auf 0,4 und im WA 2 auf 0,3 festgesetzt. Die mögliche Versiegelung der Fläche wird damit auf ein angemessenes Maß für ein allgemeines Wohngebiet reduziert. Entlang der Wilhelmstraße ist die GRZ aufgrund der vorhandenen Struktur höher gewählt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der drei- bzw. zweigeschossigen Bauweise im WA 1 auf 1,2 und im WA 2 auf 0,6 festgesetzt.

Hinzukommt die Festsetzung bezüglich der Höhen sowie Vollgeschosse und Nichtvollgeschosse, um einer möglichen Erhöhung der Gebäude, die u. a. auf Grundlage der Bauordnung NRW (BauO NRW) möglich ist, entgegenzuwirken. In Kombination mit den weiteren textlichen Festsetzungen ergibt sich ein planerisches Gesamtbild, das sich am vorherrschenden Siedlungsgefüge orientiert und die vorhandenen Gebäude der Siedlung qualitativ erweitert.

| | | |
|----------------------|--|-----------------------|
| § 1 (6) Nr. 7 BauGB | Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Umwelt – Klima/Energie – Boden/Fläche) | x |
| § 1 (6) Nr. 8 BauGB | Belange der Wirtschaft, der Versorgung | x |
| § 1 (6) Nr. 9 BauGB | Belange des Verkehrs | x |
| § 1 (6) Nr. 10 BauGB | Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes | Belange nicht berührt |
| § 1 (6) Nr. 11 BauGB | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte | x |
| § 1 (6) Nr. 12 BauGB | Belange des Hochwasserschutzes | Belange nicht berührt |
| § 1 (6) Nr. 13 BauGB | Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden | Belange nicht berührt |

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen, das dazu beiträgt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Es entsteht, wenn auch sehr kleinteilig, neuer Wohnraum und es wird eine qualitative Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs geschaffen. Aufgrund der Lage sind die Nahversorgungsstandorte gut erreichbar. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarktanalyse Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf an Wohnraum bis 2025 ermittelt. Dieser Bedarf unterteilt sich in drei Kategorien: Nachholbedarf, Neubaubedarf und Ersatzbedarf.

Entgegen der Annahme der Bezirksregierung Münster wird in der Bedarfsanalyse der Stadt Ibbenbüren kein Nachholbedarf gesehen. Vielmehr wird von einem Neubaubedarf von 120 Wohneinheiten pro Jahr ausgegangen. Zudem wurde von einem Ersatzbedarf von 50 Wohneinheiten pro Jahr ausgegangen. Damit ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 170 Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2025, also insgesamt 2.380 Wohneinheiten.

Im Rahmen der Analyse des Wohnungsmarktes wurde ebenfalls die Bevölkerungsentwicklung betrachtet. Die Bevölkerungszahl soll demnach bis 2025 auf 52.148 Einwohner ansteigen. Derzeit verzeichnet Ibbenbüren 52.855 (Stand 30.12.2019) Einwohner. Das sind 111 Einwohner weniger, als noch am 01.01.2019, wobei ein Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen von -40 zu verzeichnen ist. Dennoch ergeben sich derzeit heute schon 707 Einwohner mehr, als bisher prognostiziert wurde. Die Zahlen sind in den weiteren Jahren zu beobachten. Ob ein Anstieg zu erwarten ist, bleibt abzuwarten. Nach dem Gutachten wird erwartet, dass 2040 die Zahl auf 51.740 Personen sinken wird.

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

Entgegen der hohen Nachfrage kann die Stadt Ibbenbüren derzeit nur wenige Wohnbaugrundstücke am Markt anbieten. Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigen zu können, sind die neuen Wohneinheiten durch die Stadt Ibbenbüren aber auch private Träger bereit zu stellen.

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

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

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

Derzeit müssen nach der Wohnungsmarktanalyse noch weitere Wohnungen durch die Stadt Ibbenbüren generiert werden, um dem Bedarf gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang wird das Ziel verfolgt unterschiedliche Wohnformen und damit einhergehend eine unterschiedliche Dichte zur Verfügung zu stellen. Hier werden Nachverdichtungspotenziale in einem vorhandenen Gebiet genutzt.

Damit wird den Anforderungen des Wohnraumversorgungskonzepts vollumfänglich entsprochen.

3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Entwicklung und Erhaltung

Durch die Ausweisung von Potenzialflächen innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs wird eine wohnbauliche Fortentwicklung des Standorts ermöglicht und die prägende Wohnnutzung gefestigt. Durch die Nachverdichtung des Innenbereichs in zentrumsnaher Lage wird der Wohnstandort zudem langfristig gestärkt und durch die Integration der Fläche in die bestehende Gebietsstruktur eine qualitative Weiterentwicklung der Siedlung erreicht. Hierdurch kann sich der Planbereich im Zuge der Nachverdichtung aktuellen Wohnbedürfnissen anpassen. Es wird eine kleinteilige Nachverdichtung erreicht. Die bestehende Infrastruktur wird genutzt.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Im näheren Umfeld befinden sich keine Betriebe, die hinsichtlich der Lärm-, Geruchs-, oder anderweitigen Belästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs erwarten lassen. Im direkten Umfeld befinden sich auch keine Straßen die zu einer Lärmbelastung des Gebiets führen werden. Untersuchungen bezüglich der Immissionen sind daher nicht notwendig.

Altlasten /

Altlasten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

| | |
|--|--|
| Kampfmittel | Auch bezüglich vorhandener Kampfmittel sind derzeit keine Standorte, die gefährdet sein könnten bekannt. Diesbezüglich wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Bezirksregierung Arnsberg beteiligt. Um dem Restrisiko einer Kampfmittelbelastung Rechnung zu tragen, befindet sich der Hinweis Nr. 2. im Bebauungsplan. |
| Gewässer | Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in unmittelbarer Nähe sind keine fließenden Gewässer verortet. Es sind folglich keine Belange angrenzender Gewässerstrukturen zu beachten. |
| Boden / Fläche / Landschaft | Es ist nicht zu erwarten, dass die Belange von besonders schützenswerten Böden betroffen sind. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut und wird durch Wohnbebauung genutzt. Ziel dieser Planung ist eine Nachverdichtung einer integrierten Lage zu erreichen. In Folge dessen werden keine Flächen weiter außerhalb des Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen. Die Grundflächenzahl wird auf ein angemessenes Maß festgesetzt. Es findet eine geringfügige Nachverdichtung statt, die sich auf eine bestehende Siedlung konzentriert. Auswirkungen auf umliegende Landschaftsbereiche oder Verbundflächen werden aufgrund der Lage des Standortes nicht gesehen. |
| Artenschutz | <p>Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch das Büro aru, Arbeitsgruppe Raum und Umwelt, Münster, untersucht und kam zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG können auf Grundlage der Ausstattung des Plangebiets und den vorkommenden Lebensraumstrukturen sowie den unter Umständen vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Fledermäuse sind hauptsächlich durch die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und die damit ggf. mögliche Nachverdichtung betroffen. Zur Vermeidung dieser Konflikte ist eine entsprechende Festsetzung zu den Maßnahmen vor der Sanierung von Gebäuden und deren Abriss getroffen worden. Hier ist eine gutachterliche Kontrolle auf Basis des entsprechenden Fachprotokolls des Kreises Steinfurt notwendig.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass die Baufeldräumung grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Ein anderer Zeitraum kann gewählt werden, wenn eine entsprechende gutachterliche Untersuchung erfolgt ist. Diese Untersuchung hat bei Bäumen ab einem Durchmesser von 30 cm grundsätzlich zu erfolgen. Auch hierzu wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der Umsetzung des Bebauungsplans nichts entgegensteht, wenn die genannten Vorgaben und Maßnahmen berücksichtigt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatschG können vermieden werden.</p> |
| Klima | Im Bebauungsplan besteht ein Hinweis zur Nutzung von Niederschlagswasser sowie eine Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten. Steingärten sind in diesem Zusammenhang unzulässig. Es werden keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen oder Hinweise dahingehend aufgenommen. |

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

| | |
|--|---|
| Kanalisation / Entwässerung | In den Straßen entlang des Plangebiets bestehen bereits Kanäle zur Entwässerung. Diese können weiterhin genutzt werden. Bei einer Bebauung in 2. Reihe ist sicherzustellen, dass die Erschließung über die zur Straße liegenden Grundstücke erfolgt. Ein weiterer Anschluss direkt an den bestehenden Kanal ist derzeit nicht möglich und muss über die Grundstücke mit bestehendem Kanalanschluss sichergestellt werden. Es wird auf die Entwässerungssatzung vom 15.12.2015 der Stadt Ibbenbüren §13 Absatz 8 verwiesen. Aufgrund der Überplanung der Flächen und der damit einhergehenden Erweiterung der Baumöglichkeiten werden voraussichtlich Kanalanschlussbeiträge fällig. |
| Versorgungs- leitungen | Die Versorgung der Grundstücke mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die vorhandenen Leitungsstrukturen sichergestellt. |
| Löschwasser | Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereichs wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land auch zukünftig sichergestellt. Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO ist von einer geringen bis mittleren Brandgefährdung auszugehen. Die Wasserverfügbarkeit bzw. die mögliche Not- |

wendigkeit der Anlage neuer Wasserentnahmestellen wird im Verfahren geprüft.

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

3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV Vom Plangebiet aus können bestehende Buslinien fußläufig in geringer Entfernung genutzt werden, die das Gebiet an die Kernstadt von Ibbenbüren, aber auch an die umliegenden Stadtteile anbinden. Auch der Bahnhof von Ibbenbüren liegt in sehr guter Erreichbarkeit.

Kraftfahrzeuge Durch die Planung wird die Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs erreicht. Eine nennenswerte Erhöhung des PKW-Verkehrs ist, auch vor dem Hintergrund der Nachverdichtung, für das Gebiet nicht zu erwarten.

Fußgänger / Radfahrer Mit dem Fahrrad lassen sich Ziele in und um Ibbenbüren erreichen. Sowohl das Stadtzentrum mit den Infrastruktureinrichtungen und Geschäften für den periodischen und aperiodischen Bedarf als auch der Bahnhof liegen in sehr guter Erreichbarkeit.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

StEP Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere dem Oberziel 1 des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019), dass ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden soll, Rechnung.

Es handelt sich bei dem Planbereich um eine bestehende Siedlungsstruktur. So wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine qualitative Innenentwicklung zu fördern. Des Weiteren werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in integrierter Lage ermöglicht. Eine Nutzung dieser Flächen ist aus städtebaulicher Perspektive als sinnvoll zu erachten, zumal die dort bereits vorhandene Infrastruktur effizient ausgenutzt und Baulücken geschlossen werden können. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 147 „Wilhelmstraße/ Rählege“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen:

Art der baulichen Nutzung Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Bestandsbebauung. In der Örtlichkeit stellt sich das Gebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Aus diesem Grund soll die Festsetzung auch für das Plangebiet übernommen werden.

Maß der baulichen Nutzung In Anlehnung an die umgebende Baustruktur wird die GRZ im WA 1 auf 0,4 und im WA 2 auf 0,3 festgesetzt. So wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen und die Neuversiegelung der Grundstücke auf ein angemessenes Maß festgelegt. Das Maß entspricht zudem der vorhandenen Struktur und fügt sich somit in das Gebiet ein. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit im WA 1 auf 1,2 und im WA 2 auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur. Eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ist in diesem Zusammenhang und im Rahmen der Möglichkeiten gewollt.

Baugrenzen/ Baulinien Die Baugrenzen und Baulinien sind straßenbegleitend ausgerichtet. Entlang der Straße In der Ostfeldmark sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 Metern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Ziel der Planung ist die Nachverdichtung des hinteren Bereichs. Aus diesem Grund wird ein großes Bau Feld geschaffen. Auf diese Weise ist eine flexible Bebauung auch mit Anbauten etc. in diesem Bereich möglich. Entlang der

Wilhelmstraße ist eine Baulinie festgesetzt worden, die sich am Bestand orientiert. Dieser zeigt eine einheitliche Ausrichtung entlang der Straße. Ziel der Planung ist in diesem Bereich die Straßenflucht in ihrem Bestand zu erhalten und die neuen Gebäude in den Bestand zu integrieren. Weiterhin soll die Bebauung entlang der Straße mit Priorität bebaut werden. Auch dies wird durch die Baulinie erreicht.

| | |
|------------------------|---|
| Bauweise | Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem vorhandenen Bestand vor Ort. Damit sind Gebäude mit entsprechendem Grenzabstand zulässig. Dies entspricht den Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet. |
| Verkehrsflächen | Das Plangebiet ist durch die Straßen Wilhelmstraße, Rählege und in der Ostfeldmark erschlossen. Eine Erweiterung des vorhandenen Straßennetzes ist nicht geplant und nicht notwendig. Die Grundstücke, die aufgrund der Planung in zweiter Reihe entstehen können, müssen über das zur Straße gelegene Grundstück erschlossen werden. |

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

| | |
|----------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | <p>1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNVO</p> <p>1.1 <i>Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.</i></p> |
| | <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Bestandsbebauung. In der Örtlichkeit stellt sich ein allgemeines Wohngebiet dar. Aus diesem Grund soll die Festsetzung auch für das Plangebiet übernommen werden. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im WA 2 ausgeschlossen. Entlang der Wilhelmstraße sind diese Nutzungen aufgrund der umliegenden Bebauungsstruktur aus städtebaulicher Sicht durchaus möglich. Im WA 2 jedoch passen diese Nutzungen nicht in die Kleinteiligkeit des Gebiets, das bereits zum Großteil bebaut ist. Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben sich nicht angesiedelt und sind im Bereich In der Ostfeldmark auch nicht gewollt.</p> |
| Maß der baulichen Nutzung | <p>2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 18 BauNVO</p> <p>2.1 <i>Firsthöhe</i> <i>Im WA 1 darf die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus eine Höhe von 13,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.</i> <i>Im WA 2 darf die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus eine Höhe von 8,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.</i></p> <p>2.2 <i>Bezugspunkt (BP)</i> <i>Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Höhen bezieht sich auf die Oberkante der Mittelachse der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend</i></p> <p>2.3 <i>Vollgeschosse und nicht Vollgeschosse.</i> <i>Im WA 1 und WA 2 ist maximal ein Nicht-Vollgeschoss zulässig.</i></p> |

Begründung:

Aufgrund der vorhandenen und angrenzenden Bebauung wird im WA 1 eine Firsthöhe von 13 Metern und im WA 2 von 8,50 Metern festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass maximal ein Nicht-Vollgeschoss errichtet werden darf. Das bedeutet, dass ein Keller oder ein Nicht-Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet werden kann. Beides ist nicht zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Gebäudestruktur. Hintergrund ist hier die mit der Änderung des Bebauungsplans einhergehende Anwendung der neuen Bauordnung NRW (BauO NRW), die eine Begrenzung der Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, nicht vorsieht.

Dies soll nun in der Bauleitplanung geregelt werden.

Weiterhin sollen die Höhen der Gebäude eingegrenzt werden, um auch die Geschosse in der optischen Erscheinung der Gebäude einzuschränken und in den Bestand zu integrieren. Ziel ist folglich die Erhaltung der Siedlungsstruktur und die Integration neuer Gebäude in den Bestand. So soll einer Fehlentwicklung entgegen gewirkt werden.

**Baugrenzen/
Baulinien**

- 3. Baugrenzen/ Baulinien nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB**
- 3.1 *Baugrenzen und Baulinien dürfen ausnahmsweise mit Vordächern zu Eingangsbereichen und mit Dachüberständen geringfügig bis zu einem Meter überschritten werden.*
- 3.2 *Bei einer Bebauung in 2. Reihe ist sicherzustellen, dass der zur Straße liegende Teil des Grundstücks priorisiert bebaut wird.*

Begründung:

Entlang der Wilhelmstraße soll eine Baulinie entstehen, die eine Bebauung in diesem Bereich entlang der Straße festsetzt. Ziel ist es dabei die vorhandene Struktur aufzunehmen und im Bebauungsplan eine weitere Entwicklung zu fördern. Aufgrund der Lage ist hier eine Bebauung in diesem Bereich in entsprechender Weise direkt an der Straße aus städtebaulicher Sicht gewollt. Dazu entsteht ein Baufeld, dass dann im weiteren Verlauf durch Baugrenzen begrenzt wird.

Diese Baugrenzen und Baulinien dürfen minimal bis zu einem Meter überschritten werden. Dies sieht auch die Baunutzungsverordnung in diesem Zusammenhang vor. Die Überschreitung gilt für Eingangsbereiche, die überdacht werden sollen oder Dachüberstände. Die Überschreitung ist auf maximal einen Meter begrenzt. Ziel ist es damit den Hauptbaukörper entlang der Baulinie oder Baugrenze zu platzieren, aber dennoch für untergeordnete Bauteile eine Überschreitung in geringem Maße zu ermöglichen.

Weiterhin ist aufgrund der großzügigen Baugrenzen sicherzustellen, dass die Grundstücke zur Straße priorisiert bebaut werden, damit hier keine Freiflächen entstehen, die dann das Siedlungsgefüge stören könnten.

Wohneinheiten

- 4. Anzahl der Wohneinheiten**
- 4.1 *Je Wohngebäude sind im WA 2 maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte und Reihenhaus sind maximal 1 Wohneinheit zulässig.*

Begründung:

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im Gebiet wird nur für das WA 2 festgesetzt. Im WA 1 sollen aus städtebaulicher Sicht auch weiterhin Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die vorhandene Siedlungsstruktur der angrenzenden Bebauung lässt eine Entwicklung mit entsprechendem Bauvolumen durchaus zu.

Entlang der Straßen in der Ostfeldmark und Rählege hingegen sind vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden, so dass diese Entwicklung auch weiterhin möglich sein soll. Ziel ist in diesem Zusammenhang die vorhandenen Strukturen zu erhalten und die neue Bebauung, insbesondere auch in zweiter Reihe in den Bestand zu integrieren.

**Nebenanlagen
und Stellplätze**

- 5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach §9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)**
- 5.1 *Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.*

Begründung:

Ziel ist es in diesem Zusammenhang vor der Garage oder dem Carport Platz für eine Auf- und Ausfahrt bzw. einen Stellplatz zu ermöglichen, damit eine Gefährdung bei einer direkten Zufahrt auf die Straße unterbleibt. Für die Bestandsbebauung ergibt sich keine Änderung.

Umwelt

6. **Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**
- 6.1 *Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist im Falle einer Neubebauung bzw. eines Anbaus mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.*

Begründung:

Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebietes und sorgt bei der Umsetzung für positive ökologische und kleinklimatische Synergieeffekte. Im Sinne der Nachhaltigkeit tragen sie zusätzlich dazu bei, Biodiversität zu fördern und ein grünes Siedlungsbild zu erzeugen. Ziel ist die Einbindung der Bebauung in die vorhandenen Strukturen.

Erfolgt eine Nachverdichtung, ist folglich eine entsprechende Grünstruktur anzulegen. Ohne eine bauliche Veränderung ist der Bestandsschutz zu beachten.

Artenschutz

 7. **Artenschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 7.1 **Baufeldfreimachung mit Gehölzbeseitigung:**
Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. in der Zeit vom 1. November bis zum 28. Februar, zulässig. Die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fort-pflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestamm-te Schlafplätze) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig. Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKULNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde zulässig, der das Ergebnis der Begutachtung unverzüglich vorzulegen ist.
- 7.2 **Baufeldfreimachung ohne Gehölzbestände:**
Zum Schutz der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Erschließungs-maßnahmen und die Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 1. September bis zum 28. Februar zulässig. Bei Nachweis des Fehlens entsprechender Bruten durch eine ornithologische Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn kann nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von dieser Bauzeitenbeschränkung abgewichen werden.
- 7.3 **Beseitigung von Gebäuden, Umbau und Sanierung:**
Bei Beseitigung oder Umbau von Gebäuden sowie Sanierungen darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen die Gebäude daher durch den Genehmigungsinhaber bzw. die Genehmigungsinhaberin oder dessen / deren Beauftragte auf das Vorkommen dieser Tiere geprüft werden. Sollte ein Verdacht auf das Vorkommen gebäudebewohnender Arten bestehen, ist die untere Naturschutzbehörde frühzeitig zu kontaktieren.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 u. 3 BNatSchG in Form von Tötung und Lebensraumverlust von Vögeln und Fledermäusen nur erfolgen kann, wenn ausreichende Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden. Aus diesem Grund wurden verschiedene Festsetzungen zur Baufeldräumung und dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden getroffen. Damit wird dem Artenschutz in ausreichendem Umfang Rechnung getragen.

So kommt die artenschutzrechtliche Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung, Berücksichtigung und Umsetzung der o.g. Maßnahmen keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind und das Vorhaben, d.h. die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 147 `Wilhelmstraße/ Rählege`, damit aus artenschutzrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig einzustufen ist.

Erschließung
8. Erschließung nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- 8.1 *Bei einer Bebauung in 2. Reihe hat die Erschließung (Zuwegung, Entwässerung etc.) über die zur Straße liegenden Grundstücke zu erfolgen. Dies ist entsprechend im Grundbuch zu sichern.
Sofern die Baugrundstücke herausparzelliert werden sollen, ist die Erschließung öffentlich-rechtlich per Baulasteintragung zu sichern.*

Begründung:

Erfolgt eine Nachverdichtung im Bestand ist auch hier die Erschließung in diesem Zusammenhang sicherzustellen. Aufgrund der bestehenden Lage und der endausgebauten Straße, ist ein Anschluss über die vorhandenen Grundstücke in diesem Bereich notwendig. Ziel ist es, die Nachverdichtung in diesem Bereich möglichst einfach zu gestalten.

Örtliche Bauvorschriften
B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau O NRW

1. *Dachneigung*
 - 1.1 *Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer von Hauptbaukörpern mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.*
 - 1.2 *Ausnahmsweise sind Flachdächer von Hauptbaukörpern, von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und von Garagen (§ 12 BauNVO) bis maximal 15° Neigung zulässig, wenn sie begrünt angelegt werden. Eine Begrünung ist für den Bereich der Flächen nicht erforderlich, auf dem Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur alternativen Energiegewinnung errichtet werden.*
2. *Gestaltung der Vorgärten*
 - 2.1 *Vorgärten sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen.*
 - 2.2 *Steingärten sind unzulässig. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.*

Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität der Bauvorhaben in Bezug auf die vorhandene Umwelt zu berücksichtigen, sind die o.g. Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung und Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie die Integration der zukünftigen Bebauung in den Bestand. Diesem Ziel wird der Festsetzung Rechnung getragen. Es wird eine Nachverdichtung ermöglicht, die aber im Rahmen der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgen muss. Folglich fügen sich die zukünftigen Gebäude in die vorhandene Umgebung ein. Für die Bestandsbebauung ergeben sich keine Änderungen.

Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) wird als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Abs. 2 BauO NRW 2018 aufgenommen, dass Vorgärten wasseraufnahmefähig zu gestalten sind. Weiterhin sind Steingärten in diesem Bereich ausgeschlossen.

4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

Rechtsgrundlagen Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

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

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

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

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVPG NW) vom 29.04.1992 (GV. NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gutachten

Gutachten
Artenschutzprüfung (Stufe I) vom 16.05.2021

aru - Arbeitsgruppe Raum und Umwelt, Am Tiergarten 3, Münster

 Städtebauliche
Werte

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 11.367 m² groß und wie folgt gegliedert:

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet 1 | ca. 4.072 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet 2 | ca. 7.295 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 11.367 m² |

| 6. Verfahrensvermerke | |
|--|--|
| Verfahrensschritte im Überblick | Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wilhelmstraße/ Rählege“, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt. |
| § 2 (1) | 30.06.2021 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB |
| | Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes . 147 „Wilhelmstraße/ Rählege“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.08.2021 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden. |
| § 3 (1) | 23.08.2021 – 23.09.2021 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB |
| | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im angegebenen Zeitraum. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. |
| § 4 (1) | 23.08.2021 – 23.09.2021 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB |
| | Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben im angegebenen Zeitraum. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen. Für diese wurden entsprechende Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die Stellungnahmen sind wörtlich in der zum Offenlegungsbeschluss erzeugten Abwägungstabelle aufgeführt. Diese kann auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren eingesehen werden. |
| § 3 (2) und § 4 (2) | 28.12.2021 – 31.01.2022 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB |
| | Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB des Bebauungsplans 147 „Wilhelmstraße/ Rählege“ beschlossen. Die vorgetragenen Anregungen sowie die Abwägung sind in der zugrundeliegenden Abwägungstabelle aufgelistet. |
| § 4 a (3) | Erneute Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB |
| § 10 (1) | 06.04.2022 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB |

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 24.03.2022



Fachdienst Stadtplanung
im Auftrag

gez. Gomm

gez. Kaß