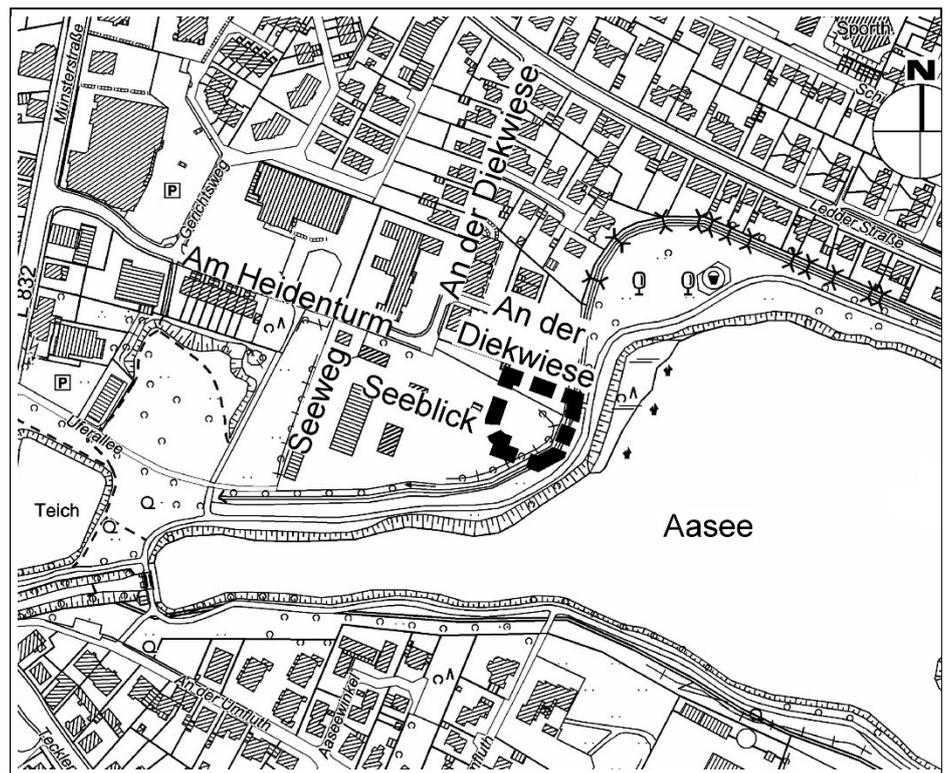


Begründung

Bebauungsplan Nr. 132 a „Wohnen am Aasee“ 1. vereinfachte Änderung



Datenlizenz Deutschland - Zero - 2.0
(<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

In Kraft getreten

Stand: 25.11.2022

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bauleitplanverfahren	3
2.2 Räumliche Lage und derzeitige Nutzung	4
2.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Flächennutzungsplan.....	4
2.4 Informelle Konzepte	5
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	5
3.1 Entwurf der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung	5
3.2 Zu berücksichtigende Belange	7
3.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	8
3.2.3 Belange des Umweltschutzes	8
3.2.4 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	8
3.2.5 Belange des Verkehrs	8
3.2.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	9
4. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung	9
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	9
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	10
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	11
6. Verfahrensvermerke	12

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Einordnung

Der Bebauungsplan Nr. 132 a „Wohnen am Aasee“ ist durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.12.2014 in Kraft getreten. Das Ziel der Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes lag darin, neue Wohnbauflächen auf dem Gelände des ehemaligen städtischen Bauhofes südöstlich der Straßenverbindung „Am Heidenturm“ und „An der Diekwiese“ bereitzustellen. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes wurde neben dem o.g. Bebauungsplan auch eine Gestaltungssatzung erlassen, um eine hohe Qualität der baulichen Entwicklung an diesem besonderen Standort zu erreichen.

Der 1. Bauabschnitt mit fünf Grundstücken im nördlichen Teil des Plangebietes wurde in den Jahren 2015 – 2017 erschlossen und bebaut. Im südwestlichen Teil des Plangebietes wurde gerade im Mai 2022 das Hospiz Ibbenbüren fertig gestellt und in Nutzung genommen.

Die Vermarktung der zehn Grundstücke des 2. Bauabschnittes erfolgte im ersten Halbjahr 2022.

Anlass

Der Stadt Ibbenbüren ist es gelungen den Naherholungsraum am Aasee östlich des Plangebietes durch Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen deutlich in seiner Attraktivität und somit auch erheblich die Nutzungsfrequenz zu steigern. Einhergehend mit dieser sehr positiven Entwicklung wurden die Nachfragen nach einer weiteren gastronomischen Einrichtung und einer öffentlich zugänglichen Toilettenanlage am Aasee immer deutlicher. Dies hat die Stadt Ibbenbüren dazu veranlasst bei der Vermarktung der 10 Grundstücke im 2. Bauabschnitt eines der unmittelbar am Aaseerundweg gelegenen Grundstücke mit der notwendigen Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage zu verknüpfen. Dieses sei auch in Verbindung mit der Errichtung einer gastronomischen Einrichtung möglich. Wohlwissend, dass eine solche gastronomische Einrichtung auf der Grundlage des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes nicht zulässig ist.

Ziel

Durch die nun beabsichtigte 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung einer gastronomischen Einrichtung einschließlich einer öffentlich zugänglichen Toilettenanlage auf dem im Plangebiet dieser Änderung befindlichen Grundstück für allgemein zulässig erklärt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bauleitplanverfahren

Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 132 a „Wohnen am Aasee“ lässt für die Grundstücke des 2. Bauabschnittes südlich der Straßen „Am Heidenturm“ und „An der Diekwiese“ eine gastronomische Nutzung nicht zu. Da die Stadt Ibbenbüren jedoch im Rahmen der Vermarktung dieser Grundstücke die Errichtung und Unterhaltung einer öffentlichen Toilettenanlage auf dem im Änderungsbereich befindlichen Grundstück wünscht und diese auch in Kombination z.B. mit einer gastronomischen Einrichtung zulassen möchte, soll nun der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Absicht nicht berührt, da das Leitbild der bisherigen Planung nicht verändert wird. Es sollen lediglich innerhalb des kleinen Änderungsbereiches (ein Grundstück mit 1.236 m²) im weiterhin festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) die bisher ausgeschlossenen Nutzungsarten, welche nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, nun doch – mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen – zugelassen werden.

Die Änderung kann, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, im Wege einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet. Es ist beabsichtigt, den Änderungsentwurf und die Begründung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) und 4 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer 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 § 6 a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.2 Räumliche Lage und derzeitige Nutzung

Plangebiet

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von 1.236 m², welches in Abbildung 1 durch eine gelbe Linie gekennzeichnet ist, befindet sich am südöstlichen Ende der Straßen „Am Heidenturm“ und „An der Diekwiese“ unmittelbar am westlichen Rand des Aaseerundweges.

Abb1. Plangebiet mit Luftbild aus 2018 (Quelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW)



Der Änderungsbereich wurde in der Vergangenheit unter anderem vom städtischen Bauhof genutzt. In 2014 wurde hier der Bebauungsplan Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ für eine Wohnbauflächenentwicklung aufgestellt und der nördliche Teil des Gesamtgebietes als ein erster Bauabschnitt in den Folgejahren bereits bebaut.

2.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Flächennutzungsplan

LEP
Regionalplan
FNP

Die übergeordneten Planungen wie z.B. der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan sind für diese vereinfachte Änderung nicht von Relevanz.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

2.4 Informelle Konzepte

Neben den aufgezeigten überörtlichen Planzielen sind eine Reihe von informellen Konzepten der Stadt Ibbenbüren zu berücksichtigen, welche das grundlegende inhaltliche Gerüst für die zukünftige Stadtentwicklung in Ibbenbüren aufzeigen und als Leitlinien zu verstehen sind.

StEP

Hierzu zählt in erster Linie das Stadtentwicklungsprogramm (StEP), das eine Reihe von unterschiedlichen Zielbausteinen beinhaltet, welche auch für die Bauleitplanung eine wichtige Rolle spielen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgendem Oberziel des StEP (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 in der Fassung nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung:

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

Ziel Nr. 02 Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert werden!

Ziel Nr. 04 In der Innenstadt soll urbanes Wohnen entstehen!

Ziel Nr. 10 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor!

Ziel Nr. 21 Der Aasee und der Werthmühlenplatz sollen zur Stärkung der Kernstadt beitragen!

Ziel Nr. 25 Attraktive Stadteingänge müssen Besucher willkommen heißen!

Der Bebauungsplan Nr. 132 a „Wohnen am Aasee“ trägt insgesamt den o.g. StEP-Zielen Rechnung. Durch die 1. vereinfachte Änderung wird diesen Zielen ebenfalls entsprochen.

IKKI

Ziele des Integrierten Klimaschutzkonzeptes sind (IKKI) sind nicht direkt betroffen.

Mobilitätskonzept

Ziele des Mobilitätskonzeptes 2035+ (MOKO) sind nicht direkt betroffen.

Kinder- und Jugendförderplan

Ziele des Zweiten Kinder- und Jugendförderplanes sind nicht direkt betroffen.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

3.1 Entwurf der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung

Planung

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll die bisher unzulässige Errichtung einer gastronomischen Einrichtung einschließlich einer öffentlich zugänglichen Toilettenanlage auf dem im Plangebiet dieser Änderung befindlichen Grundstück für allgemein zulässig erklärt werden.

Dazu wird das allgemeine Wohngebiet (WA) mit einem * ergänzt. Dies führt dazu, dass im Änderungsbereich nun neben den ohnehin zulässigen Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können danach auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

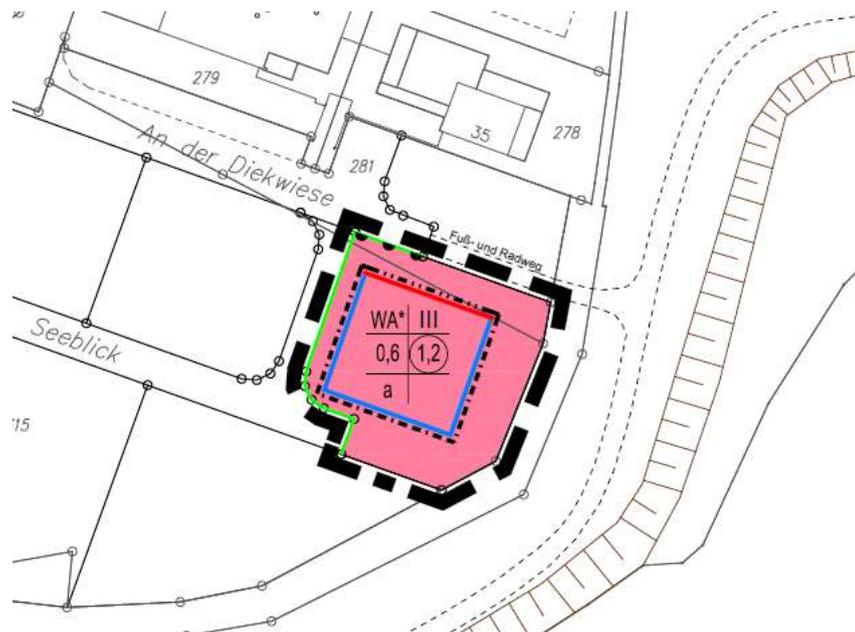
Diese erweiterten Nutzungsmöglichkeiten führen dazu, dass das städtebauliche Ziel der Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung einschließlich einer öffentlich zugänglichen Toilettenanlage erreicht werden kann.

Außerdem wird das Zu- und Abfahrtsverbot an der Nordseite des Änderungsbereiches soweit zurück genommen, wie es die öffentliche Verkehrsfläche dort erforderlich macht. An dem nachrichtlich gekennzeichneten Fuß- /Radweg in der öffentlichen Grünfläche ist es nicht erforderlich, weil die Zugänglichkeit mit Fahrrädern hier durchaus gewünscht ist.

Abb. 2. Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 132a „Wohnen am Aasee“



Abb. 2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 132a „Wohnen am Aasee“, 1. vereinfachte Änderung



3.2 Zu berücksichtigende Belange

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 für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132a „Wohnen am Aasee“

§ 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Umwelt – Klima/Energie – Boden/Fläche)	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
§ 1 (6) Nr. 14 BauGB	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	Belange nicht berührt

3.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes bleiben die bisherigen Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten. Die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten in diesem kleinen Änderungsbereich ermöglicht eine Ergänzung des Wohngebietes z.B. durch Versorgungseinrichtungen und wohnortnahe Arbeitsplätze. Erhebliche Beeinträchtigungen durch eine erhöhte Verkehrs- oder Lärmbelastung aufgrund der Nutzungsergänzungen sind nicht zu erwarten, da hier nur eine kleinflächige Entwicklung ermöglicht wird.

3.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnbedürfnisse Durch die Nutzungserweiterung des allgemeinen Wohngebietes können die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sinnvoll ergänzt werden. So können nun auf diesem Grundstück neben Wohnungen auch die unter 3.1 beschriebenen Nutzungen zugelassen werden. Dies bietet die Chance zur Bereitstellung von ergänzenden wohnortnahen Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen oder auch kulturellen Einrichtungen.

3.2.3 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Umweltschutz Artenschutzrechtliche Belange
 Gem. der ASP (Büro Ökon 09/2014) des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 132 a wurden im Bereich des aktuellen Änderungsbereichs und im direkten Umfeld mindestens 5 verschiedene Fledermausarten kartiert.
 Zum Schutz der Fledermäuse sind gemäß gutachterlicher Stellungnahme lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Insbesondere in Richtung Aasee sind daher jegliche Blendwirkungen zu vermeiden.
 Durch die geplante Nutzungserweiterung für gastronomische Betriebe wird vermutet, dass sich die üblicherweise in Siedungsgebieten entstehenden Beleuchtungssituationen durch den Gastronomiebetrieb ausweiten.
 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird daher folgende artenschutzrechtliche Festsetzung in der Begründung und Planzeichnung aufgenommen:
 Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen* und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind 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 und Illuminierungen der randständigen Bäume auf dem Grundstück sowie in Richtung Aasee sind nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft Infrastruktur Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird die Ansiedlung von kleinflächigen wohnortnahen ergänzenden Versorgungs- und Wirtschaftseinrichtungen ermöglicht.

3.2.5 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 umliegenden Stadtteile und den Hauptbahnhof Ibbenbüren abbindet.

Kraftfahrzeuge Das Zu- und Abfahrtsverbot an der Nordseite des Änderungsbereiches wird so weit zurück genommen, wie es die öffentliche Verkehrsfläche dort erforderlich macht. An dem nachrichtlich gekennzeichneten Fuß- /Radweg in der öffentlichen Grünfläche ist es nicht erforderlich, weil die Zugänglichkeit mit Fahrrädern hier durchaus gewünscht ist.

Die beabsichtigten ergänzenden Entwicklungsmöglichkeiten führen nicht zu einer erheblichen Erhöhung des PKW-Verkehrs.

**Fußgänger /
Radfahrer**

Mit dem Fahrrad lassen sich Ziele in und um Ibbenbüren sehr gut erreichen. Durch die Lage am südlichen Rand der Kernstadt und unmittelbar am Aaseerundweg liegen alle Nutzungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

3.2.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

StEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt den Oberzielen 1, 3, 4 und 14 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.

Der Bebauungsplan Nr. 132 a „Wohnen am Aasee“ trägt insgesamt den unter 2.4 aufgeführten StEP-Zielen in besonderer Weise Rechnung. Durch die 1. vereinfachte Änderung wird diesen Zielen ebenfalls ergänzend entsprochen.

4. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung

In der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen:

4.1 Beabsichtigte Planfestsetzungen

**Art der baulichen
Nutzung**

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird mit einem * ergänzt. Dies führt dazu, dass im Änderungsbereich nun neben den ohnehin zulässigen Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können danach auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Diese erweiterten Nutzungsmöglichkeiten führen dazu, dass das städtebauliche Ziel der Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung einschließlich einer öffentlich zugänglichen Toilettenanlage erreicht werden kann.

**Maß der baulichen
Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

**Baugrenzen und
Baulinien**

Die Baugrenzen und auch Baulinien bleiben unverändert.

Bauweise

Die Bauweise bleibt unverändert.

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Das Zu- und Abfahrtsverbot an der Nordseite des Änderungsbereiches wird so weit zurück genommen, wie es die öffentliche Verkehrsfläche dort erforderlich macht. An dem nachrichtlich gekennzeichneten Fuß-/Radweg in der öffentlichen Grünfläche ist es nicht erforderlich, weil die Zugänglichkeit mit Fahrrädern hier durchaus gewünscht ist.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

Die textlichen Festsetzungen bleiben in Gänze so erhalten, wie sie im bisher gültigen Bebauungsplan enthalten sind. Zum besseren Verständnis sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfolgend noch einmal aufgeführt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1. **Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNVO**

1.1 *Allgemeines Wohngebiet (WA + WA*) gemäß § 4 BauNVO*

Zulässig sind:

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (nur in WA*)*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nur in WA*).*

Ausnahmsweise können zugelassen werden (nur in WA):*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen.*

Unzulässig sind:

1. *Gartenbaubetriebe,*
2. *Tankstellen.*

Begründung:

Das allgemeine Wohngebiet (WA) im Änderungsbereich wird in der Plandarstellung mit einem * ergänzt. Dies führt dazu, dass im Änderungsbereich nun – wie auch nordöstlich der Straße „An der Diekwiese“ im ersten Bauabschnitt des Gesamtplangebietes – neben den ohnehin zulässigen Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können danach auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Diese erweiterten Nutzungsmöglichkeiten führen dazu, dass das städtebauliche Ziel der Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung einschließlich einer öffentlich zugänglichen Toilettenanlage erreicht werden kann. Falls die Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung hier nicht erreicht werden kann, würde über die übrigen zulässigen Nichtwohnnutzungen ebenfalls die Errichtung einer öffentlich zugänglichen Toilettenanlage möglich werden.

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.

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.

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 (GV. NRW. 2018 S. 421), 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.

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.

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.

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 und Hinweise

Gutachten
Hinweise Alle Gutachten und Hinweise aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ gelten auch weiterhin für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Städtebauliche
Werte Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist ca. 1.236 m² groß und beinhaltet ausschließlich ein allgemeines Wohngebiet (WA*)

6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132a „Wohnen am Aasee“, 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) 21. 06.2022 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zur 1. vereinfachten Änderung

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.07.2022 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

§ 3 (1) entfällt Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Da es sich hier um ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB handelt, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet.

§ 4 (1) entfällt Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Da es sich hier um ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB handelt, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB verzichtet.

§ 3 (2) 12.07.2022 - 26.08.2022 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022.

Die vorgetragenen Anregungen sowie die Abwägung sind in der zugrundeliegenden Abwägungstabelle aufgelistet.

§ 10 (1) 16.12.2022 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 16.12.2022 gemäß § 10 (1) BauGB nach erfolgter Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ einschließlich der in lila vorgenommenen Ergänzungen als Satzung beschlossen.

Ibbenbüren, 25.11.2022

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

gez.
Steggemann

gez.
Kaß