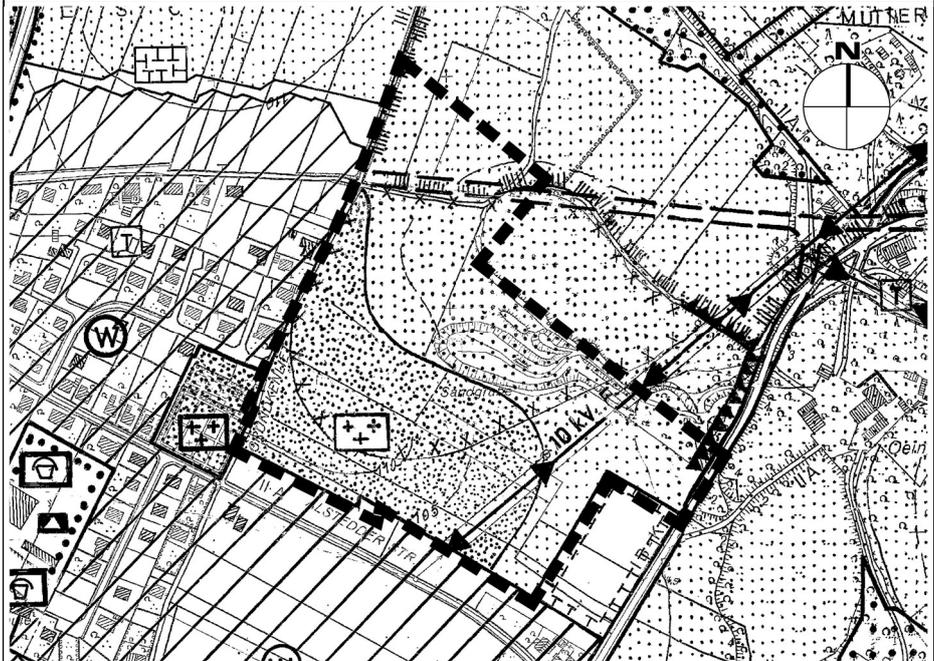


Begründung

159. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97a „Gründkenliet - Nord“ Normalverfahren

+



Entwurf zur erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m.
§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand: 11.04.2023

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	7
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	9
3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	10
3.4 Belange des Umweltschutzes	10
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	12
3.6 Belange des Verkehrs	13
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	13
3.8 Belange des Hochwasserschutzes	13
3.9 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	14
4. Inhalt der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes	14
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	15
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	16
6. Verfahrensvermerke	17

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt mit der 159. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gründkenliet - Nord“ ein neues Wohngebiet im Bereich Laggenbeck auszuweisen, das den bestehenden Siedlungsbereich erweitert und die Baugebietsstruktur in Ibbenbüren ergänzt.

Im Rahmen der Friedhofleitplanung von Juni 2010 wurde festgestellt, dass ein Teilbereich der Ergänzungsfläche des städtischen Friedhofs aufgrund von Veränderungen im Friedhofs- und Bestattungswesen nicht mehr benötigt wird und für eine Bebauung genutzt werden kann. Damit wird die hier bisher geplante Nutzung aufgegeben und die Fläche mit dieser Bauleitplanung der Wohnbebauung zugeführt.

Im Rahmen der 19. Änderung wurde der Regionalplan in der Weise geändert, dass der allgemeine Siedlungsbereich (ASB) u.a. in diesem Bereich erweitert wurde. Als Flächenausgleich zu dieser 19. Regionalplanänderung wurden im Rahmen der 157. Änderung des Flächennutzungsplans an anderen Stellen Siedlungsflächen, die aus Gründen der Topographie, angrenzender Nutzungen oder anderen Gründen einer Bebauung nicht mehr zur Verfügung stehen, zurück genommen.

Die vorhandene Wohnbaufläche wird nun im Rahmen dieser Änderung in Richtung Norden erweitert, daran schließen sich Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft an, die zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe dienen und den Grüngürtel zwischen Friedhof und und der Obstwiese an der Permer Straße verbinden soll.

StEP Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. So wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine quantitative aber auch qualitative Entwicklung 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 Fläche zunächst als Friedhof genutzt werden sollte, nun aber aufgrund von Veränderungen im Bestattungswesen nicht mehr gebraucht wird und somit einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Aus dem Siedlungsbild ergibt sich eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2020 durch den Rat der Stadt Ibbenbüren gefasst.

Lage und Größe Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Laggenbeck, nahe des Stadtteilzentrums und ist optimal in das vorhandene Stadtgefüge eingebunden. Im Norden schließt sich die offene Landschaft an den Geltungsbereich an, im Süden ist es durch vorhandene Siedlungsstruktur begrenzt. Östlich angrenzend befindet sich die Permer Straße bzw. eine Obstbaumwiese, die als Ausgleichsfläche im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Gründkenliet“ liegt. Im Westen liegen der städtische und der kirchliche Friedhof sowie weitere Wohnbebauung. Damit ist das Plangebiet in die Siedlungsstrukturen von Laggenbeck eingebunden und liegt in attraktiver Lage am Siedlungsrand zur freien Landschaft hin.

159. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gründkenliet - Nord“

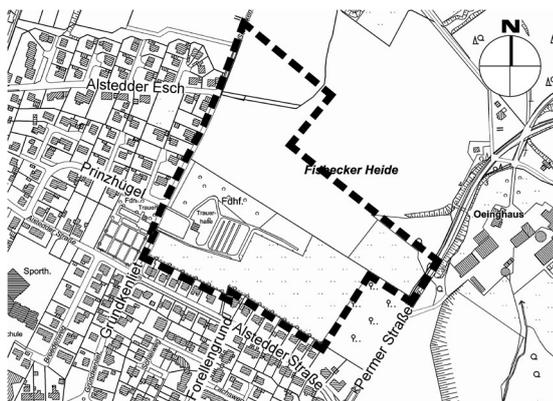


Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Alstedder Straße, westlich der Permer Straße und umfasst die Flurstücke 513, 774 (teilw.), 775, 1076, 1077 (teilw.), 1099 (teilw.) und 1100, 1101, der Flur 43 und die Flurstücke 470, 690 (teilw.), 691, 700 (teilw.), 701 der Flur 37 in der Gemarkung Ibbenbüren. Er hat eine Größe von ca. 80.662 m².



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

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Flächennutzungsplans bestimmt.

In dem abgebildeten Luftbild (Abb. 2) ist das Plangebiet gelb umrandet dargestellt worden. Die Lage im Siedlungs- und Landschaftsraum wird noch einmal verdeutlicht.

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. Einer Innenentwicklung ist Vorrang zu geben.

Die Wohnbaufläche wird Richtung Norden erweitert, daran schließen sich Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft an, die zur Kompensation dienen und den Grüngürtel zwischen Friedhof und der Obstwiese an der Permer Straße verbinden wird. Durch den Anschluss an die Permer Straße und die Straße „Gründkenliet“ ergibt sich eine sinnvolle Erschließung des Gebiets. Es werden zwei Zufahrten ermöglicht. Durch die Planung ergeben sich damit wichtige Komponenten für eine positive Entwicklung des Gebiets. Die Erweiterung ist damit städtebaulich sinnvoll und schließt das Gebiet in Richtung Norden mit der Ausgleichsfläche ab. Dem Ziel der Planung einen Übergang in die freie Landschaft zu gestalten wird damit Rechnung getragen.

Diese Bauleitplanung sieht durch die Nutzung einer aufgegebenen Friedhofsbedarfsfläche und weiterer bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung unmittelbar am Rande des bisherigen Siedlungskörpers vor. Es handelt sich folglich um eine Entwicklung, die den Grundsätzen und Zielen des LEP entspricht.

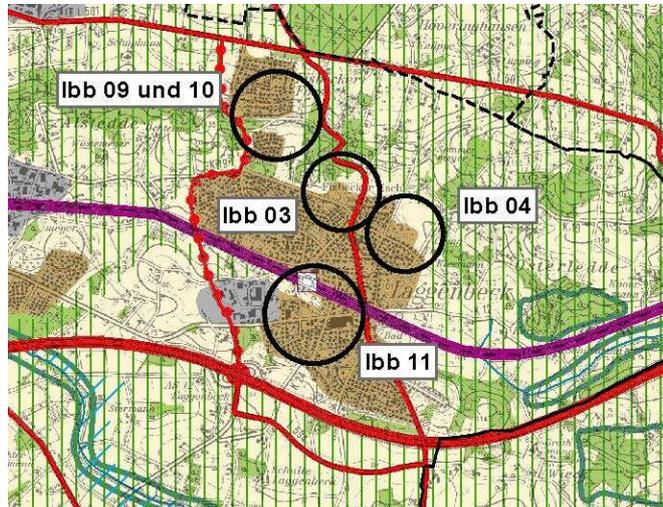
Regionalplan

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 Siedlungsbe- reich“ (ASB) dargestellt (s. Abb. 3).

159. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gründkenliet - Nord“

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

Abb. 3: Auszug der 19. Änderung des Regionalplans 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, die auf der Bauleitplanung aufbauen, maßgeblich. Die ASB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Baugebieten. Die 19. Änderung des Regionalplans wurde durchgeführt und der Geltungsbereich wird dort als Siedlungsfläche dargestellt. Aufgrund des Maßstabes des Regionalplanes

liegt hier keine parzellenscharfe Abgrenzung vor. Wie oben beschrieben, ist die Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll und entspricht dem Ziel der Planung.

Die Kommunen sind zudem in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes zu beurteilen und entsprechende Berechnungsgrundlagen zur demographischen Entwicklung bereitzustellen. Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde sowohl die erwartete Bevölkerungsentwicklung als auch der u.a. daraus resultierende Wohnungsbedarf ermittelt, welche die vorliegende Planung rechtfertigen. Nähere Ausführungen dazu werden unter 3.2 dieser Begründung gemacht.

In Bezug auf die Haushalte wurde in dieser Analyse vor allem von einem Anstieg des Bedarfs an kleinen, seniorengerechten Wohnungen ausgegangen, womit 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. 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, seniorengerechten 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 - wie z.B. im vorliegenden Planbereich - zu nutzen, um den dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung bereitstellen zu können.

In diesem Zusammenhang wird das Ziel verfolgt unterschiedliche Wohnformen und damit einhergehend eine unterschiedliche Dichte zur Verfügung zu stellen. Damit wird den Anforderungen des Wohnraumversorgungskonzepts vollumfänglich entsprochen.

Im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings (Stand: 13.03.2017) wurde geprüft, warum und in welchem Umfang die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächenpotentiale noch nicht entwickelt werden konnten. Grund dafür ist u. a. das erhebliche Flächenanteile zwar schon bauleitplanerisch überplant sind, aber zahlreiche Grundstückseigentümer ihre Flächen dem Markt, nicht zur Verfügung stellen. Ein anderer Teil eignet sich aus Gründen der Topographie, der Baugrundbeschaffenheit oder wegen aktuell zu erwartenden Nutzungskonflikten für eine Bebauung nicht.

Auch wenn nach wie vor versucht wird, bereits überplante Flächen einer Bebauung zuzuführen, reichen diese Bemühungen oftmals nicht aus, um der aktuell sehr hohen Nachfrage gerecht zu werden. Inzwischen hat die Stadt kaum noch Wohnbaugrundstücke anzubieten. Daher soll mithilfe dieser Bauleitplanung weiteres Baurecht geschaffen werden.

Neben den zeichnerischen Darstellungen wirkt auch der textliche Teil des Regionalplans auf die Bauleitplanung ein. So sollen die allgemeinen Siedlungsbereiche kompakt entwickelt werden. Dafür sind die dargestellten Siedlungsbereiche zu nutzen. Weiterhin sollen die verschiedenen, das Wohnen ergänzende Nutzungen in diesen Bereichen zusammengefasst entwickelt werden (Grundsatz 8). Zudem soll eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme erfolgen, in dem der allgemeine Siedlungsbereich vorrangig entwickelt wird. Der Bedarf ist nachzuweisen (Ziel 3). Dies ist bereits oben erläutert.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgt und eine nicht mehr benötigte Friedhofsfläche für die neue Wohnbaufläche genutzt werden soll. Folglich ist die Planung 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen werden bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Friedhofsleitplanung wurde die Fläche aufgegeben und kann nun einer anderen Nutzung zugeführt werden. Durch die Aufgabe der angedachten Nutzung werden die Flächenreserven genutzt, damit wird dem Ziel entsprochen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen dieses Verfahrens parallel zum Bebauungsplan geändert. Die Planung entspricht folglich den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes ist außerdem ein Landschaftsschutzgebiet, eine geplante überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine 10 kV-Freileitung dargestellt. Südlich und westlich angrenzend befinden sich

Wohnbauflächen. Nördlich und östlich sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen worden. Die Darstellungen der umliegenden Flächen entsprechen der tatsächlichen Nutzung. Im Zuge der 157. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden an anderen Stellen im Flächennutzungsplan bisher dort geplante Siedlungsentwicklungsflächen herausgenommen. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Flächen, die aufgrund Ihrer Lage zu anderen Nutzungen oder der Topographie beispielsweise nicht mehr für eine geordnete Entwicklung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurden sie aus dem Flächennutzungsplan entfernt. So wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets erreicht. Folglich werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen Siedlungsflächen in Anspruch genommen.

Bebauungsplan


Der Bebauungsplan Nr. 97a „Gründkenliet Nord“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Dichte im Rahmen der Bauweise auszuweisen sowie die notwendigen Kompensationsflächen festzusetzen. Konkrete Inhalte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Planung

Das Plangebiet war zum Teil jahrelang als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen. Im Rahmen der Friedhofsleitplanung in 2010 wurde aber deutlich, dass die Fläche aufgrund von Veränderungen in der Friedhofs- und Bestattungskultur nicht mehr benötigt wird und einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Aus diesem Grund und weil nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vorherrscht, soll die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der derzeit die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die ehemalige Planung einer überörtlichen oder örtlichen Hauptverkehrsstraße wurde inzwischen aufgegeben. Diese Darstellung entfällt daher ebenso, wie die 10 kV-Freileitung, die inzwischen nicht mehr existiert. Zudem muss ein Bebauungsplan erarbeitet werden, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Ziel der Bauleitplanung ist die Ergänzung und Abrundung der Siedlungsstruktur.

Die Wohnbaufläche wird Richtung Norden erweitert, daran schließt sich eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft an, die zur Kompensation der erwarteten Eingriffe dient und den Grüngürtel zwischen Friedhof und der Obstwiese an der Permer Straße verbinden wird. Zudem wird eine Möglichkeit zur Erschließung von der Permer Straße geschaffen. Die Erweiterung ist damit städtebaulich sinnvoll und schließt den Siedlungsbereich in Richtung Norden zur freien Landschaft hin ab. Dem Ziel der Planung einen Übergang in die freie Landschaft zu gestalten wird damit ebenfalls Rechnung getragen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Plangebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild zu integrieren.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 20 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass Sie in ihren Belangen nicht betroffen sind. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei der Stadt Ibbenbüren eingegangen. Auf Grundlage der vorgebrachten Stellungnahmen wurden Gutachten zu den Themen Geruch, Altlasten und Bergbau in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in den Planentwurf und die Begründung eingearbeitet.

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 20 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den anderen wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind bei der Stadt Ibbenbüren nicht eingegangen.

Aufgrund von verschiedenen Stellungnahmen, insbesondere auch zum Bebauungsplan, haben sich Änderungen im Bebauungsplanbereich ergeben, die auch Änderungen für den Flächennutzungsplan notwendig machen, so dass eine erneute Auslegung erforderlich ist.

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung 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 159. Änderung des Flächennutzungsplans“ der Stadt Ibbenbüren

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse (insbesondere von Familien mit mehreren Kindern), Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	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	x
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 14 BauGB	ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	x

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB
Wohnverhältnisse

Durch die 159. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebiets nach der Baunutzungsverordnung geschaffen, das dazu beiträgt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Es entsteht neuer Wohnraum und es wird eine qualitative Weiterentwicklung und Abrundung des Siedlungsbereichs geschaffen. Aufgrund der Lage in Laggenbeck sind die Nahversorgungsstandorte gut erreichbar. Immissionen sind nicht zu erwarten.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarkt- analyse

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf an Wohnraum 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 aktuellen Zahlen zur demographischen Entwicklung lassen heute erkennen, dass die Modellrechnungen aus dem Jahr 2012 deutlich überschritten werden. Die Bevölkerungszahl sollte demnach bis 2022 auf 52.150, bis 2025 auf 52.148 und bis 2040 auf 51.740 Einwohner ansteigen (mittlere Berechnungsvariante). Derzeit verzeichnet die Stadt Ibbenbüren 54.823 (Stand 31.12.2022) Einwohner. Das sind heute schon 2.673 Einwohner mehr, als bisher für 2022 prognostiziert wurde. Ob ein weiterer Anstieg zu erwarten ist, bleibt abzuwarten. Nach der o.g. Modellrechnung wird erwartet, dass bis 2040 die Zahl wieder leicht auf 51.740 Personen sinken wird. Unter Berücksichtigung der schon heute deutlich überschrittenen Berechnungsvariante kann davon ausgegangen werden, dass auch die für 2040 berechneten Werte deutlich überschritten werden.

In Bezug auf die Haushalte wurde in 2012 vor allem von einem Anstieg des Bedarfs an kleinen, seniorenrechtlichen Wohnungen ausgegangen, womit 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.

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, seniorenrechtlichen Wohnungen ergibt sich am Markt zudem ebenfalls. Zu den aktuellen Entwicklungen trägt insbesondere auch das weitestgehend investitionsfreundliche wirtschaftliche Klima bei.

Den Zielvorstellungen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 wird wie oben beschrieben entsprochen. Zum jetzigen Zeitpunkt leben schon deutlich mehr Menschen in Ibbenbüren, als im Jahr 2012 für 2025 prognostiziert wurde. Hinzu kommt, dass sich die durchschnittlichen Haushaltsgrößen weiter verkleinern werden 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 zur Verfügung gestellt 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 zustellen. Weiterhin werden Siedlungsråder geschlossen, sinnvoll abgerundet oder Nachverdichtungspotenziale in vorhandenen Gebieten genutzt. Damit wird den Anforderungen des Wohnraumversorgungskonzepts vollumfänglich entsprochen.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden, die einen Teil dieser Nachfrage decken und das im Anschluss liegende vorhandene Siedlungsgefüge abrunden kann. Es können Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Zudem ist in einem Teilbereich eine verdichtete Bebauung in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) geplant. In einem weiteren Teilbereich sind zwar nur Einzelhäuser zulässig, diese können aber mit bis zu sechs Wohneinheiten errichtet werden. So ist auch eine höhere Ausnutzung und damit auch ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Der Standort bietet aufgrund seiner integrierten Lage in Laggenbeck zusätzlich alle

Voraussetzungen, um insbesondere auch für Familien mit Kindern ein geeignetes Umfeld zu bieten. Besonders die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen tragen zu einem familienfreundlichen Klima bei.

3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Entwicklung und Erhaltung

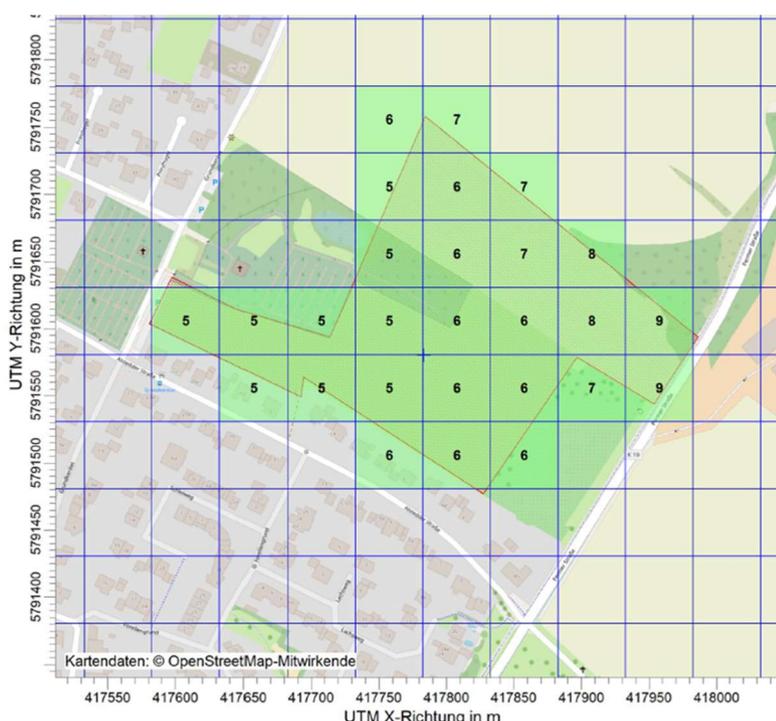
Durch die Ausweisung neuer Bauflächen innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs wird eine wohnbauliche Fortentwicklung des Standorts ermöglicht und die prägende Wohnnutzung gefestigt. Die Fläche war als Erweiterung des städtischen Friedhofs geplant, ist aber aufgrund von Änderungen im Friedhofs- und Bestattungswesen und daraus folgend der Friedhofsleitplanung der Stadt Ibbenbüren nicht mehr notwendig und kann aus diesem Grund als Wohnbaufläche genutzt werden. Der vorhandene Siedlungsbereich wird ergänzt und abgerundet. Der Ortsteil Laggenbeck wird folglich durch eine zusätzliche Fläche in seiner Siedlungsstruktur ergänzt und weiterentwickelt.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Betrieben wurde durch das Büro Zech Umweltanalytik ein geruchstechnischer Bericht gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Die Ergebnisse werden in die Abwägung eingestellt.



In diesem Zuge wurde deutlich, dass die maximalen Geruchsstunden für ein Wohngebiet von 10% mit maximal erreichten 9% im Osten des Plangebiets unterschritten werden. Im weiteren Verlauf des Gebiets zeigen sich Werte zwischen 5 und 8 Prozent der Geruchsstunden. Je weiter westlich der Messpunkt liegt, desto geringer ist die relative Anzahl der Jahresgeruchsstunden. Nach Aussage des Gutachtens sind nach geruchstechnischer Sicht somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebiets durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Abb. 6: Auszug aus dem geruchstechnischen Bericht der Zech GmbH

Gemäß der GIRL sind die Belange der Anwohner als auch der landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgte nach konservativen Maßstäben. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Belange der Landwirtschaft als auch die Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner in ausreichendem Maß berücksichtigt wurden. Mit erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Die konkreten Inhalte sind dem geruchstechnischen Bericht (LG 15882.1/01) zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Der Betrieb an der Permer Straße hatte eine Genehmigung für eine kleine Windkraftanlage, die

159. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gründkenliet - Nord“

aber nicht umgesetzt worden ist. Eine neue Genehmigung wurde durch die Stadt Ibbenbüren nicht erteilt. Das gerichtliche Verfahren in diesem Zusammenhang ist mittlerweile abgeschlossen. Das Oberverwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen. Aus diesem Grund sind keine weiteren Maßnahmen in diesem Zusammenhang notwendig.

Im direkten Umfeld befinden sich auch keine Straßen, die zu einer Lärmbelastung des Gebiets führen werden. Weitere Untersuchungen bezüglich der Immissionen sind daher nicht notwendig.

**Altlasten /
Kampfmittel/
Bergbau**

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich besteht die Altlastenfläche Nr. 07-79 „ehemalige Kiesgrube Sundermann“, die bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 97 „Gründkenliet“ thematisiert worden ist. Auf Grundlage von verschiedenen Hinweisen aus der Bevölkerung und des Kreises Steinfurt zu einer mutmaßlich größeren Ausdehnung der ehemaligen Kiesgrube in das Plangebiet hinein, wurde ein Bodengutachten zur Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch das Büro A + V Geoconsult, Ibbenbüren, durchgeführt. Die Gefährdungsabschätzung erfolgte für die Bereiche Boden-Mensch bezogen auf den Direktkontakt und den Bodenluftpfad, der sich in den Bereich Methangas und Kohlendioxidgehalt unterteilt. Methangas war im Rahmen der Untersuchung nicht messbar vorhanden, so dass ein biologischer Abbau der gärfähigen Stoffe mindestens als abgeschlossen betrachtet werden kann. Die Kohlendioxidgehalte lagen im Bereich des Bodenlufthaushalts eines ungestörten Bodens. Damit kann eine Gefährdung durch deponiespezifische Schadgase ausgeschlossen werden. (A + V Geoconsult Seite 11 f)

Der Boden wurde weiterhin auf Gehalte von Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel und Quecksilber untersucht. Die Messwerte liegen insgesamt meist weit unter den stoffbezogenen Prüfwerten. Außerhalb der Ablagerungen wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Eine Gefährdung ist aufgrund der genannten Ergebnisse nicht zu erwarten, da sich keine Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen ergeben haben. (A + V Geoconsult Seite 11 f)

Die Ergebnisse zeigen folglich, dass nach den aktuellen geo- und umwelttechnischen Untersuchungen nach den Maßstäben des Bodenschutzes und den fachlichen Vorgaben der Bodenschutzverordnung keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vorliegen. Es ist aber anzumerken, dass es in der Vergangenheit Hinweise auf Belastungen mit verschiedenen Materialien und eine einmalige erhöhte Kohlenwasserstoffbelastung gab. Diese Bodenverunreinigungen wurden im Zuge der Begutachtung nicht gefunden. Nach Aussage des Gutachters wäre es aber aufgrund der einzelnen „Spots“ ein Zufallsfund gewesen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. (A + V Geoconsult Seite 13).

Verdachtsflächen zu Kampfmitteln sind auch nach Aussagen der Bezirksregierung in diesem Bereich nicht bekannt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe die ehemalige Zeche Perm. Das Grubenfeld der aufgelassenen Zeche Perm reicht mit seinen bekannten Strecken bis auf ca. 100 m an das geplante Baugebiet heran. Von dem Grundstückseigentümer wurden verschiedene weitere Hinweise gegeben, die im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung der bergbaulichen Verhältnisse durch das Büro Dr. Spang Ingenieurgesellschaft gutachterlich geprüft wurden. Zur Abschätzung möglicher Auswirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten auf die Tagesoberfläche im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung wurde eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund durchgeführt. Im Ergebnis wurde durch das Büro festgestellt, dass im Baufeld kein auf die Tagesoberfläche einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Eine Literaturrecherche konnte ebenfalls keine Anhaltspunkte für entsprechende Einwirkungen aufzeigen. Das Grenzkrisiko wird nach dem Stand der Erkenntnisse nicht überschritten. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen für das Bauvorhaben gegen untertägigen Bergbau sind danach nicht erforderlich. Auch eine Erkundung des Untergrundes hinsichtlich möglicher untertägiger bergbaulicher Aktivitäten wird durch das Büro nicht empfohlen.

Gewässer

Im Geltungsbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplans oder unmittelbar angrenzend sind keine fließenden Gewässer verortet. Es sind folglich keine Belange angrenzender Gewässerstrukturen zu beachten.

**Boden / Fläche /
Landschaft**

Durch die geplante bauliche Inanspruchnahme bisher nicht überbauter Böden wird das Schutzgut „Boden“ zwangsläufig beeinträchtigt. Jedoch sind im Planbereich keine besonders schützenswerten Böden vorhanden und davon betroffen.

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden auch die Schutzgüter „Fläche“ und

159. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gründkenliet - Nord“

„Landschaft“ negativ beeinflusst, weil Freiflächen dauerhaft verloren gehen und die Eigenart des Ortsbildes durch Nutzungsänderungen, bauliche Prägung und veränderter Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Fläche“ und „Landschaft“ sind unter Berücksichtigung der priorisierten Zielsetzung der Schaffung weiterer Wohnbauflächen allerdings unvermeidlich.

Als Kompensation werden unmittelbar nördlich angrenzende Flächen der intensiven Landwirtschaft entzogen und diese mit Feldgehölzen, einer Obstwiese und extensivem Grünland angereichert. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes wird ein Überschuss in Höhe von 16.500 Wertpunkten, welcher für Eingriffe an anderer Stelle verwendet werden kann.

Nähere Ausführungen zur Gesamthematik sind dem Umweltbericht von aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Münster zu entnehmen.

Artenschutz

Die Betroffenheitsanalyse für die im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die mit einem zukünftigen Satzungsbeschluss planungsrechtlich zulässigen Eingriffe zu unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikten bei der Fransenfledermaus sowie beim Steinkauz führen werden. In diesem Zusammenhang sind die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu nennen.

Durch die Umsetzung der in der Artschutzprüfung I + II vorgeschlagenen artspezifischen Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen wirkungsvoll verhindert werden. Dies bezieht sich auch auf die im Gebiet nachgewiesenen europäischen, aber nicht planungsrelevanten Vogelarten, bei denen es bei der Entfernung der Vegetation ebenfalls zu einer baubedingten Tötung kommen kann.

Nähere Ausführungen zur Thematik des Artenschutzes sind der Bestandserfassung planungsrelevanter Vogelarten, der Artenschutzprüfung der Stufe I und II und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Klima

Im Umweltbericht wird die Immissionssituation von fünf ausgewählten Luftschadstoffen im Plangebiet als unauffällig bewertet. Dies entspricht aus lufthygienischer Sicht einer typischen Einstufung dörflicher Gebiete im ländlichen Raum. Besondere Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene sind nicht erforderlich.

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation / Entwässerung

Das im Planbereich anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Schmutzwasserkanalisation DN 200 in den geplanten Straßen gesammelt und über das angrenzend vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Püßelbüren zugeleitet. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Kanalleitungen ist gewährleistet.

Das Niederschlagswasser des geplanten neuen Wohnsiedlungsbereiches kann aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse vor Ort nicht überall ohne Einschränkungen versickert werden und ist daher ebenfalls durch eine neue Regenwasserkanalisation abzuleiten. Zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist dieses über ein im südöstlichen Teil des Planbereiches geplantes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) gedrosselt in einen bestehenden RW-Kanal DN 200 in der Permer Straße (K19) einzuleiten. Der Nachweis über die schadlose Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer wurde durch den Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag des Ing.-Büros Flick, Ibbenbüren, erbracht.

Aus hydraulischen Gründen sind im Nordwesten und im Südosten des Planbereiches leichte Geländedauffüllungen vorgeschrieben.

Die Kanäle zur Entwässerung müssen im Rahmen des Straßenbaus hergestellt werden. Hierzu werden weitere Untersuchungen im Rahmen der vorbereitenden Planungen erfolgen. Konkrete Festsetzungen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht getroffen.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Leitungsträger sichergestellt. Letztere werden im Verfahren stets beteiligt und geben eine entsprechende Stellungnahme ab. Bei Baubeginn werden somit alle

159. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gründkenliet - Nord“

notwendigen Maßnahmen getroffen, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten (z.B. Telekommunikation, Strom, Wasser).

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereichs muss über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden. Entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 ist im Plangebiet eine Löschwasserversorgung bei kleiner Brandgefährdung (min. feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) und bei mittlerer Brandgefährdung (nicht min. feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung, oder min. feuerhemmende Umfassung und weiche Bedachung) von min. 1600 l/min (96 m/h) erforderlich, wenn die Geschoßflächenzahl in Teilbereichen über 0,7 liegt. Hierfür können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis (Radius) von 300 Metern berücksichtigt werden. Die Wasserverfügbarkeit bzw. die Notwendigkeit der Anlage neuer Wasserentnahmestellen wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Konkrete Inhalte werden im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht festgesetzt.

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. Weiterhin hat Laggenbeck einen Bahnanschluss, der in ca 15 min fußläufiger Erreichbarkeit liegt.

Kraftfahrzeuge

Für die Erweiterung der Siedlungsstruktur werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans neue Straßen geplant, die den gesamten Geltungsbereich erschließen werden. Aufgrund der Darstellung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

**Fußgänger /
Radfahrer**

Mit dem Fahrrad lassen sich Ziele in und um Ibbenbüren leicht erreichen. insbesondere das Stadtzentrum Ibbenbürens mit den entsprechenden zentralen Einrichtungen ist mit dem Fahrrad über Fahrradwege und -straßen sehr gut angebunden. Auch das Stadtteilzentrum Laggenbeck mit den Infrastruktureinrichtungen und Geschäften für den periodischen und aperiodischen Bedarf sowie der Bahnhof Laggenbeck liegen in fußläufiger Erreichbarkeit.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

StEP

Die 159. Änderung des Flächennutzungsplanes 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) Rechnung.

Wie bereits oben erläutert handelt es sich bei dem Planbereich um eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. So wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine qualitative Entwicklung zu fördern. Des Weiteren werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in integrierter Lage ermöglicht. Eine Nutzung dieser Flächen ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten, zumal sie zunächst als Friedhof genutzt werden sollte, nun aber auf Grundlage der Friedhofsleitplanung einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Aus dem Siedlungsbild ergibt sich eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen. Zudem entspricht die Planung der Friedhofsleitplanung.

3.8 Belange des Hochwasserschutzes

§ 1 (6) Nr. 12 BauGB

**Hochwasser-
schutz**

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) wurde die Planung zur 159. Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Einsicht in die Starkregengefahrenhinweise NRW (wms_starkregen) überprüft. Hierbei kommt es zu folgenden Ergebnissen:

159. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gründkenliet - Nord“

In einem kleinen nordwestlichen Teilabschnitt der geplanten Wohnbaufläche kann es nach dieser Beurteilungsgrundlage derzeit zu Überflutungen aufgrund von seltenen oder auch extremen Starkregenereignissen kommen. Hierbei können in diesem Bereich selten Wasserhöhen von bis zu 1,45 m oder extrem von bis zu 1,76 m entstehen. Besondere Fließgeschwindigkeiten sind hierbei nicht zu verzeichnen.

Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 97a „Gründkenliet-Nord“, welcher im Parallelverfahren zur 159. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, werden Festsetzungen vorgenommen, die aus hydraulischen Gründen eine Auffüllung des Geländes im o.g. Teilbereich auf 103 m übn NHN erforderlich machen. Diese Geländeaufhöhung führt dazu, dass die aktuell potentiell möglichen Überflutungen in diesem Teilbereich nicht, oder nur deutlich vermindert eintreten können. Unmittelbar nördlich an die geplanten Wohnbauflächen schließen ca. 35.000 m² Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Somit liegen die für diese Bauleitplanung notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen u.a. unmittelbar in dem Bereich, der am wahrscheinlichsten und intensivsten von Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen betroffen sein könnte. Durch die geplanten Maßnahmen (u.a. Entwicklung von Extensiv-Grünland, einer extensiven Obstwiese und Anpflanzung von Hecken, Gehölzen und Einzelbäumen) in diesem Bereich wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit auch die Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser positiv beeinflusst, so dass durch diese Bauleitplanung insgesamt eher eine positive Entwicklung im Sinne des Umgangs mit den Folgeerscheinungen von Starkregenereignissen zu erwarten ist.

Die Bodenverhältnisse in den o.g. Teilbereichen weisen eine gute Versickerungsfähigkeit (kf-Werte = $1 \cdot 10^{-4}$ – $1 \cdot 10^{-5}$) und ein gutes Wasserrückhaltevermögen auf und haben keine Stauässe oder Grundwasser in den oberen 4 m der Bodenschichten angezeigt.

Der Planbereich liegt außerdem nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder Hochwasserrisikogebietes.

3.9 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 (6) Nr. 14 BauGB

Grün- und Freiflächen

Die geplanten neuen Wohnbauflächen schließen zwar unmittelbar südlich an den bisherigen Siedlungsrand an, grenzen jedoch nach Westen, Norden und Osten unmittelbar an Grün- und Freiflächen. Daher werden unmittelbar innerhalb der neuen Wohnbauflächen keine weiteren Grün- und Freiflächen dargestellt, um dort eine entsprechend flächensparende Bebauung vornehmen zu können.

4. Inhalt der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird größtenteils von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft geändert. Die bereits aktuell als Friedhof genutzten Flächen bleiben als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Wie oben bereits beschrieben, wird auf Grundlage der Änderung in der Friedhofs- und Bestattungskultur die Friedhofserweiterungsfläche nach der Friedhofleitplanung aus dem Jahr 2010 nicht mehr benötigt. Die Fläche soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im Rahmen der 157. Änderung des Flächennutzungsplans wurden an anderen Stellen Ibbenbürens Siedlungsflächen, die aus Gründen der Topographie oder angrenzenden Nutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen, zurück genommen, um hier eine Erweiterung der bestehenden Strukturen zu erreichen und das Siedlungsgefüge sinnvoll abzurunden.

Die Wohnbaufläche wird Richtung Norden erweitert, daran schließt sich eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft an, die der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe dienen und den Grüngürtel zwischen Friedhof und der Obstwiese an der Permer Straße verbinden wird. Durch den Anschluss an die Permer Straße ergibt sich eine sinnvolle Erschließung des Gebiets. Es werden zwei Zufahrten ermöglicht. Durch die Planung ergeben sich damit wichtige Komponenten für eine positive Entwicklung des Gebiets. Die Erweiterung ist damit städtebaulich sinnvoll und schließt das Gebiet in Richtung Norden mit der Ausgleichsfläche ab. Den Zielen der Planung die Wohnbaufläche zur Nachverdichtung zu erweitern und zudem einen Übergang in die freie Landschaft zu gestalten wird damit Rechnung getragen.

Auf dieser Grundlage wird nun der Flächennutzungsplan geändert, um die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll zu ergänzen und abzurunden. Mit der Bauleitplanung wird die Voraussetzung geschaffen, weiteres Bauland in integrierter Lage im Stadtgebiet Ibbenbürens

auszuweisen und damit den vorhandenen Ansprüchen, die sich aus der Wohnbauentwicklung ergeben in den nächsten Jahren Rechnung zu tragen.

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, 2. Etage, 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 Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses 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 Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses 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 Feststellungsbeschlusses 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 Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW)** vom 29. April 1992 (GV.NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung
- Kreislaufwirtschaftsgesetz** (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses 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 Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verwaltungsgerichtsordnung** (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Abstandserlass NRW** in der Fassung des RdErl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBI. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19** (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- § 13 der Hauptsatzung** der Stadt Ibbenbüren vom 05.07.2021 in der zurzeit gültigen Fassung.

Gutachten

Umwelttechnische Stellungnahme: Gefährdungsabschätzung auf der Basis von Bodenluft- und Bodenuntersuchungen vom 13.04.2021
A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49479 Ibbenbüren

Geruchstechnischer Bericht Nr. LG15882.1/01 vom 04.03.2021
Zech Umweltanalytik GmbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen

Beurteilung der Bergbaulichen Situation vom 20.11.2020
Dr. Spang, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH

Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag vom April 2021
Flick Ingenieurgemeinschaft, Neumarkt 31, 49477 Ibbenbüren

Gutachterliche Stellungnahme Straßen-, Kanalbau/ Regenrückhaltebecken vom 04.02.2021
A+V GmbH Geoconsult, Am Forsthaus 61, 49479 Ibbenbüren

Bestandserfassung planungsrelevanter Vogelarten vom 01.09.2021
Biologische Umweltgutachten Schäfer, Stettiner Weg 13, 48291 Telgte

Artenschutzprüfung der Stufe I und II vom 03.04.2023
aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

Umweltbericht vom 03.04.2023
aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

Maßnahmenplan mit Pflege- und Entwicklungskonzept vom April 2023
aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist ca. 80.662 m² groß und wie folgt gegliedert

Wohngebiet	ca. 30.465 m ²
Grünfläche	ca. 14.489 m ²
Wald	ca. 640 m ²
Landwirtschaft	ca. 35.285 m ²
(davon: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 35.285 m ²)

Gesamtfläche **ca. 80.662 m²**

6. Verfahrensvermerke		
Verfahrensschritte im Überblick	Die vorliegende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung der 159. Änderung des Flächennutzungsplans Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 97a „Gründkenliet - Nord“, ohne jedoch rechtsverbindlichen Charakter aufzuweisen. Planungsrechtliche Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan.	
§ 2 (1)	02.09.2020	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung der 159. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2020 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht.	
§ 3 (1)	12.09.2020 - 14.10.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 12.09.2020 bis 14.10.2020.	
§ 4 (1)	14.09.2020 - 14.10.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 14.09.2020.	
§ 3 (2)	09.12.2022	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 der 159. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022. Die vorgetragenen Anregungen sowie die Abwägung sind in der zugrundeliegenden Abwägungstabelle aufgelistet.	
§ 4a (3)		Erneute öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 4a (3) BauGB
§ 10 (1)		Feststellungsbeschluss

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 11.04.2023


Stadt Ibbenbüren
 Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

Hoffmann

Kaß