

## Begründung

**Bebauungsplan Nr. 55 „I-NOVA Park“,**

**Aufstellung**



Stand: 12. September 2023

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

# Inhalt

## Teil I Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
2. Rahmenbedingungen .....	9
2.1 Parallelverfahren .....	9
2.2 Räumliche Lage und derzeitige Nutzung .....	10
2.3 Überörtliche Gesamtplanung .....	11
2.4 Informelle Konzepte .....	17
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung .....	18
3.1 Entwurf Neuaufstellung Nr.55 „I-NOVA Park“ .....	18
3.2 Durch die Planung berührte Belange .....	20
3.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	21
3.2.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse .....	21
3.2.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile .....	21
3.2.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild .....	22
3.2.4 Belange des Umweltschutzes .....	22
3.2.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung .....	26
3.2.6 Belange des Verkehrs .....	26
3.2.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte .....	27
3.2.8 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	27
4. Inhalt der Neuaufstellung .....	28
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung .....	29
4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	38
5. Städtebauliche Übersichtsdaten .....	42
6. Verfahrensvermerke .....	43
<b>Teil II: Umweltbericht mit Umweltprüfung (Vorentwurf) - Kurzzusammenfassung .....</b>	<b>46</b>

## Teil I Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

**Ausgangslage** Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.55 „I-NOVA Park“ soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Gewerbe- und Industriegebiet nördlich der Osnabrücker Straße, im Bereich des ehemaligen Bergwerks „Zeche Oeynhausen“ ausgewiesen werden. Damit werden die Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP) Nr.155 von der vorbereitenden Bauleitplanung in die verbindliche Bauleitplanung überführt.

Nach Aufgabe des Steinkohlebergbaubetriebs sind in der Stadt Ibbenbüren großflächige Areale brachgefallen. Mit Rückzug des Steinkohlebergbaus aus der Region stehen die Kommunen vor der Herausforderung diese Flächen in die bestehende Stadt- und Siedlungsstruktur einzubinden und einer erneuten Nutzung zuzuführen.

Derweil herrscht eine hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet von Ibbenbüren, sodass auf Grundlage der angestrebten Bauleitplanung zusätzliche Gewerbeflächen entstehen sollen, um weitere Grundstücke am Markt anbieten zu können. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.55 „I-NOVA Park“ soll das ehemalige Zechengelände einer erneuten Nutzung zugeführt werden.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

**Erforderlichkeit** Aufgrund der geplanten Entwicklung neuer Gewerbestrukturen, welche vom alten Bebauungsplan planungsrechtlich nicht geleistet werden kann, wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Insbesondere Angaben zum Maß der Nutzung und zur Erschließung werden einer Neuplanung nicht gerecht. Die Aufstellung eines Bebauungsplans stellt das geeignete Instrumentarium dar, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Betrachtung und Abwägung der planungsrelevanten Belange sicherzustellen. Zusätzlich werden durch die Änderung im Flächennutzungsplan (Änderung Nr.155) beide Planunterlagen inhaltlich aneinander angepasst.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 ist erforderlich, um für die Konversion des ehemaligen Zechenstandortes das benötigte Planungsrecht zu schaffen. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbe- und Industriegebietes ist der in 2018 vom Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossene Masterplan und die darauf aufbauenden Fachplanungen, z.B. der Realisierungswettbewerb „Tor West“. Die städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen, welche bei der Ausgestaltung des Plangebietes von Bedeutung sind, können dem erarbeiteten Masterplan entnommen werden. Dessen Zielsetzungen aus 2018, welche in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen, werden unter Würdigung aktueller Rahmenbedingungen nachfolgend aufgelistet:

**Bezug Masterplan** **Städtebauliche Struktur und Nutzungen**

Auf der Schachtanlage soll nach dem Entwicklungsszenario „Campus. Gewerbe. Tradition“ ein neuer Gewerbe- und Industriepark entstehen. Dieser soll eine flexible städtebauliche Struktur sowie eine hohe Standortqualität aufweisen.

Verbindliche Ziele sind:

- **Die Entwicklung verschiedener Teilquartiere**

Südlich der Osnabrücker Straße haben die Stadtwerke die Bestandsgebäude der RAG übernommen und ihren Betriebsstandort angesiedelt. Nördlich – zwischen Osnabrücker Straße und geplantem Gleispark – liegt der Fokus auf der Entwicklung einer Gewerbeachse mit kleinen bis mittelständischen Gewerbebetrieben, Handwerksbetrieben und Dienstleistern. Der Bereich nördlich des Gleisparks ist großflächig für Industriebetriebe auszubilden.

- **die Bildung einer Gewerbeachse entlang der Osnabrücker Straße**

Entlang der Osnabrücker Straße ist eine Gewerbeachse auszubilden. Die Bereiche rund um Tor West sind dabei als Handwerkerhöfe zu organisieren. Gestalterisch sollen diese Höfe keine sichtbaren Grenzen aufweisen. Der Übergang von privaten Grundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen ist angemessen und attraktiv auszugestalten. Für die weiteren Bereiche in östlicher Richtung ist eine klassische Parzellierung der Grundstücke vorzusehen.

- **die Entwicklung eines zentralen Eingangsbereichs**

Der neue Gewerbepark soll über einen zentralen Eingangsbereich am Tor West entlang der Osnabrücker Straße mit hochwertigen Nutzungen verfügen. Dieser soll einen hohen Wiedererkennungswert haben und eine Verteilfunktion übernehmen. Der Eingangsbereich soll als Kristallisationspunkt und Impulsgeber fungieren. Als besonderes Markenzeichen sind vorhandene baukulturell wertvolle Gebäude in die Gestaltung einzubeziehen. Für einen solchen Eingangsbereich bietet das Tor West besondere Qualitäten.

- **die Integration vielfältiger Nutzungsbausteine**

Ein wichtiges Entwicklungsziel ist ein Zusammenwirken profilbildender Nutzungen aus Gewerbe, Campusnutzungen und Tradition. Klein- und mittelständische Unternehmen signalisieren bereits Interesse an den Flächen der Schachanlage. Im Bereich des Tor West bestehen Überlegungen verschiedene kulturelle Angebote zusammenzuführen. Grundsätzlich wird eine umfassende Mischung der Funktionen und Nutzungen als Grundlage gesehen. Zunächst ist die städtebauliche Struktur allerdings nutzungsneutral auszugestalten, um in allen Phasen der Entwicklung auf Interessen und Unwägbarkeiten reagieren zu können.

- **die Entwicklung eines vielfältigen, flexiblen und zukunftsfähigen Gewerbeflächenangebots**

Ziel ist es, die zur Verfügung stehenden Flächen entlang der geplanten Gewerbeachse im Bereich der Osnabrücker Straße für Gewerbetreibende mit kleinen bis mittelständischen Betrieben bereitzustellen. Nördlich des geplanten Gleisparks sind größere Flächen vorgesehen, um auch Flächennachfragen aus der Industrie qualitativ bedienen zu können. Die abgeleiteten Baufelder sollen dabei ein hohes Maß an Flexibilität aufweisen, um anpassungsfähig auf unterschiedliche Flächenbedarfe reagieren zu können.

- **die Strukturierung der Stadt-Freiräume und die Verflechtung mit den umliegenden Räumen**

Die bisher vorherrschende isolierte Lage des Standorts soll zugunsten eines vernetzten und gut erreichbaren Gewerbe- und Industrieparks aufgelöst werden. Städtisch betrachtet, wird vor allem die Verbindung zum Ibbenbürener Stadtzentrum sowie zur Autobahn von Bedeutung sein. Es ist eine angemessene und attraktive Vernetzung mit den angrenzenden Freiräumen herzustellen.

- **die Entwicklung eines Gleisparks auf den Flächen der Grubenanschlussbahn**

Für die Strukturierung der Teilquartiere ist auf der Fläche der ehemaligen Gleisharfe ein in Ost-West-Richtung verlaufender Grün- bzw. Parkstreifen zu entwickeln. Lage, Dimension und Gestaltung sollen zugunsten einer wirtschaftlichen Erschließung von angrenzenden Grundstücken angemessen ausformuliert sein.

### **Erhaltenswerte, standortprägende und denkmalwerte Bausubstanz**

Auf dem Standort sind bauhistorisch wertvolle und bergbautypische Bausubstanzen zu finden. Die betriebshistorisch wertvollen Anlagenteile sind gebaute Zeugnisse der im Laufe der Geschichte zunehmenden Industrialisierung wichtiger Produktionsprozesse und Arbeitsabläufe. Im Rahmen der Entwicklung des Standorts zu einem Gewerbe- und Industriepark ist mit den

baulichen Prägungen behutsam umzugehen.

Verbindliche Ziele sind:

- **die Wahrnehmbarkeit des Zechenstandortes erfahrbar erhalten**

Die städtebauliche und innere Struktur der Schachtanlage mit ihren Straßen, Wegen und Plätzen soll aufgegriffen werden, damit die ursprünglichen Funktionen und betrieblichen Abläufe erfahrbar fortbestehen. Noch vorhandene Gebäude sollen, soweit städtebaulich integrierbar, bestehen bleiben. Darüber hinaus soll der bestehende Eingangsbereich der Schachtanlage mit dem Pfortnergebäude und der baulich gefassten Platzsituation respektiert werden.

- **der Erhalt prägender städtebaulicher Strukturen und räumlicher Zusammenhänge**

Der Standort verfügt über einige ortsbildprägende Gebäude bzw. Gebäudeteile. Der Erhalt und die Einbindung dieser Strukturen in die künftige Gestaltung des Gewerbe- und Industrieparks sollen dem Standort einen einzigartigen Charakter verleihen. Die Verbindung von Relikten und Altgebäuden der ehemaligen Nutzung mit neuen Gebäuden und neuen Nutzungen macht die Attraktivität und Unverwechselbarkeit neuer Stadträume auf altem Grund aus. Grundsätzlich ist die dauerhafte Erreichbarkeit sowie Zugänglichkeit zu gewährleisten.

- **der wirtschaftliche und ressourcenschonende Umgang mit (technischen) infrastrukturellen Einrichtungen**

Die Schaffung neuer infrastruktureller Einrichtungen soll möglichst wirtschaftlich, ressourcensparend und zukunftsweisend erfolgen.

### Stadtökologie, Landschaft und Freiraum

Der Standort ist heute ein isolierter und abgeschlossener Raum ohne großen Bezug zur Umgebung, dabei ist die Anlage eingebettet in hochwertige Landschaftsräume wie das Landschaftsschutzgebiet Östlicher Schafberg. Solche Qualitäten sind zu nutzen.

Verbindliche Ziele sind:

- **die landschaftliche Einbindung der Schachtanlage**

Die isolierte Lage soll aufgelöst und der Standort mit umliegenden Stadt- und Freiräumen vernetzt werden. Von besonderer Bedeutung ist hier die Verbindung zu den angrenzenden Siedlungsräumen und zum Landschaftsschutzgebiet.

- **die Vermeidung von Nutzungskonflikten**

Künftig entstehen an dem Standort gewerbliche und industrielle Nutzungen. In unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet birgt dies ein hohes Konfliktpotenzial. Im Landschaftsschutzgebiet und angrenzend sind Handlungen verboten, die den Charakter verändern oder dem Schutzgebiet entgegenstehen.

- **die Entwicklung einer Idee zum Wassermanagement**

Das Thema „Schwammstadt“ ist für die Konversion im Bereich der ehemaligen Schachtanlage von zunehmender Bedeutung. Anfallendes Niederschlagswasser ist - an jeweils geeigneten Stellen – zwischenzuspeichern, zu verdunsten und nach der Rückhaltung dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuleiten. Dabei ist eine flächendeckende Dachbegrünung anzustreben. Das Wassermanagement wirkt sich besonders auf die Gestaltung des Straßenraums und des

Gleisparks aus.

- **die Integration der Oberflächenentwässerung in die Freiraumkonzeption**

Es sind Aussagen, insbesondere gestalterische Ideen, zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser zu treffen. Darüber hinaus soll das städtebauliche Konzept im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Zechengeländes alternativ außerhalb der Wallanlagen im Bereich Oelmühlenstraße ein Regenrückhaltebecken vorsehen. Es sollte angestrebt werden, dass ein Großteil des anfallenden Regenwassers bereits auf den privaten Grundstücken zurückgehalten wird.

- **der gerechte Umgang mit Altlasten**

Im abgeleiteten Plangebiet bestehen aufgrund voraussichtlicher Bodenbelastungen derzeit Nutzungseinschränkungen. Die RAG AG wird im weiteren Prozess ein Sanierungsmanagement vollziehen, welches auf die zukünftige städtebauliche Entwicklungen ausgerichtet ist und den Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Luft unterbindet.

### Verkehr und Mobilität

Insbesondere bei der künftigen Nutzung als Gewerbe- und Industriepark kommt sowohl der äußeren Anbindung als auch der inneren verkehrstechnischen Erschließung als Standortfaktor eine bedeutende Rolle zu. Die Erschließung des Standorts erfolgt über die Osnabrücker Straße.

Verbindliche Ziele sind:

- **die Verbesserung der Erreichbarkeit**

Die verbesserte Anbindung an die Autobahn macht den Standort für Unternehmen attraktiv. Durch Liefer- und Pendlerverkehre wird eine Zunahme der Verkehrsbelastung erwartet, die verträglich abgewickelt werden muss. Für die Erreichbarkeit und Erschließung des Standorts nimmt die Osnabrücker Straße eine wichtige Rolle ein. Damit die Osnabrücker Straße einen angemessenen Stadteingang darstellt, soll ihre Funktionalität und Gestaltung angepasst werden. Das Straßenprofil soll Anschluss über die Zonierung und Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere im Übergang zu den Flächen des Gewerbe- und Industrieparks geben.

- **die grundlegende Entwicklung eines ganzheitlichen belastbaren und intelligenten Erschließungssystems**

Für die Flächen nördlich der Osnabrücker Straße soll ein Erschließungsnetz entstehen, welches eine hohe Nutzerqualität aufweist. Für die innere Erschließung ist ein System der Schleifenerschließung, je nach Nachfragesituation der Gewerbe- und Industrieflächen, vorgesehen. Die Gewerbeachse bis zum Gleispark soll über die Osnabrücker Straße erschlossen werden. Für die nördlich anschließenden Industrieflächen ist die Bestandszufahrt von der Oelmühlenstraße (sog. Landabsatz) beizubehalten.

- **die Etablierung einer neuen Zufahrt**

Ausgehend von der Osnabrücker Straße soll eine neue Einfahrt in den I-NOVA Park ausgebildet werden, welche neben dem Tor West den städtebaulichen Auftakt in den neuen Gewerbe- und Industriepark bildet. Dabei soll das Straßenprofil dem Anspruch der Adressbildung gerecht werden und sich in die Gestaltung des Tor West einbinden. Anlieferung, Andienung und Erschließung der Grundstücke sind funktional und attraktiv auszugestalten.

- **die Minimierung der Verkehrswege**

Anlieger- und Anlieferverkehr sind auf das notwendige Maß zu reduzieren, ohne dass dies zu Konflikten hinsichtlich der notwendigen Erreichbarkeit führt. Im Sinne einer wirtschaftlichen Erschließung sollen anbaufreie Straßenabschnitte sowie eine doppelte Erschließung weitestgehend vermieden werden.

- **die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer**

Als Gewerbe- und Industriepark mit grünem Campus soll die Schachtanlage zukünftig auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar und zugänglich sein. Es ist ein klares, durchgehendes und grünes Wegenetz auszubilden, das mit der Umgebung korrespondiert und gleichzeitig sichere Wege zu den unterschiedlichen Einrichtungen gewährleistet. Neben der Erschließungsfunktion sollen öffentliche Räume eine adressbildende Funktion übernehmen und wesentlich zur Profilbildung beitragen. Straßen, Wege und Plätze erfordern eine angemessene, funktionale und gestalterische Dimensionierung.

- **den ruhenden Verkehr verträglich abwickeln**

Die Prägung als Gewerbe- und Industriepark bedingt ein erhöhtes Verkaufsaufkommen, welches den ruhenden Verkehr mit einschließt.

### Stadttechnologie und Energie

Ein zukunftsorientiertes städtebauliches Konzept für die Entwicklung eines neuen Gewerbe- und Industrieparks muss auch den Fragen der Stadttechnologie und -energie nachgehen. Es ist beabsichtigt, hohe und nachhaltige Qualitätsziele für Energieeffizienz umzusetzen. Für den Standort soll der Wandel vom alten zum neuen innovativen Energiestandort vollzogen werden.

Verbindliche Ziele sind:

- **die Entwicklung eines zukunftsfähigen Gewerbe- und Industriestandorts 4.0**

Der neue Gewerbe- und Industriepark soll modernen Technologiestandards gerecht werden. Stadtstrukturell sollen hierfür Grundvoraussetzungen geschaffen werden, indem Flächen für besonders innovative und energieeffiziente Unternehmen bereitgehalten werden. Darüber hinaus sind Ideen für die Etablierung neuer Energieformen Zielsetzung.

- **das Aufzeigen von Überlegungen für einen emissionsarmen Städtebau**

Im Sinne einer nachhaltigen und umweltschonenden Entwicklung der Schachtanlage von Oeynhausen sollen flächensparende und kompakte Bauweisen entwickelt und energieeffiziente Gebäudekonstellationen berücksichtigt werden. Die städtebauliche Struktur soll eine funktionale und wirtschaftliche Nutzung von regenerativen Energien zulassen.

- **die Einbindung vorhandener Energiequellen**

Für die spätere Energieversorgung des Standorts sollten innovative Ansätze zur Energieversorgung mitgedacht und insbesondere die Abwärme von Industriebetrieben genutzt werden, um nachhaltige Synergieeffekte zu erzeugen. Darüber hinaus sollte die Nutzung von Photovoltaikanlagen verpflichtend umgesetzt werden.

- **die Beachtung der Ewigkeitsaufgaben der RAG AG**

Bei den Ewigkeitsaufgaben handelt es sich um Bergbaufolgen, die auf ewig Maßnahmen erfordern. Dazu zählt die Grubenwasserhaltung, also das Wassermanagement des Bergwerks, für die am Standort über die Schächte 1 und 2 ein Zugang zur Grube erhalten bleibt.

Im Bereich dieser Schächte müssen die dafür notwendigen Betriebseinrichtungen erhalten bzw. neu errichtet werden. Grundsätzlich ist um jeden ehemaligen Schacht ein Schutzbereich mit einem Radius von 25 Metern freizuhalten. Dieser darf oberirdisch nicht neu mit Gebäuden überbaut werden. Andere Nutzungen, beispielsweise Parkplätze oder Grünflächen, sind zulässig. Die RAG AG behält unter anderem für die Ewigkeitsaufgaben einen Bürostandort auf der ehemaligen Schachanlage.

- **die Berücksichtigung von Aspekten einer nachhaltigen E-Mobilität**

Generell soll dem Thema E-Mobilität in Ibbenbüren eine stärkere Rolle beigemessen werden und somit in Zukunft auch im neuen Gewerbe- und Industriepark mehr Beachtung finden. Von daher sind ein angemessen dimensioniertes Fuß- und Radwegesystem in der Gestaltung der Straßenräume für E-Bikes und neue Zukunftsmodelle der E-Mobilität zu prüfen.

### Entwicklungsetappen

Die Entwicklung des Standorts kann nicht auf einem Schlag erfolgen. Die etappenweise Entwicklung eines aufgegebenen Standorts, der in großen Teilen noch bebaut ist, unterscheidet sich fundamental von der bekannten schrittweisen Entwicklung unbebauter Flächen. Denn die technische und wirtschaftliche Unterhaltung der nicht kurzfristig genutzten Gebäude oder technischen Infrastruktur stellt die Kohleregion Ibbenbüren vor große Herausforderungen, sowohl organisatorisch als auch finanziell. Damit wird deutlich, dass die Etappen eines solchen Entwicklungsprozesses frühzeitig und sehr genau zu gestalten sind.

Verbindliche Ziele sind:

- **die Realisierbarkeit des Gesamtprojektes**

Ziel ist es, eine baulich-räumliche Struktur zu entwickeln, die eine Ausformung von Teilbereichen mit städtischen Adressen, eine flexibel nutz- und bebaubare Organisation sowie eine flächen- und erschließungseffiziente Anlage von Baufeldern ermöglicht. Die Aufteilung der jeweiligen Grundstücke muss flexibel auf die Nachfragesituation angepasst werden können.

- **die Etablierung eines flexiblen Erschließungskonzeptes**

Das Erschließungssystem des neuen I-NOVA Parks soll so ausgestaltet werden, dass eine möglichst flexible Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen gewahrt bleibt

- **die Ausgestaltung eines Gleisparks**

Die Adaption der ehemaligen Gleistrasse und Realisierung eines Gleisparks sowie der neuen Freiräume ist zu gestalten. Innerhalb des Gleisparks können neben seiner Funktion als vitale Grünfläche auch alternative Nutzungen gedacht werden, welche das Angebotsspektrum, insbesondere für zukünftige Nutzerinnen und Nutzer der Flächen ergänzen. Auch mit Blick auf das Mikroklima wird dem Gleispark eine besondere kühlende Funktion zu Teil.

- **die Berücksichtigung der Entwicklungsflächen ehem. RWE Kohlekraftwerk**

Das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerks der RWE soll als Potenzialfläche für eine Konverterstation (Stromumwandlungsanlage) dienen. Dabei ist darauf zu achten, dass ein harmonischer Übergang zu den Flächen des I-NOVA Park hergestellt wird.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass um den Wirtschaftsstandort Ibbenbüren auch zukünftig nachhaltig zu stärken, der Nachfrage nach gewerblichem Bauland durch Gewerbetreibende gerecht zu werden sowie den Folgen der Stilllegung des Steinkohlebergwerken zu begegnen, die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA Park“ für die zukünftige Stadtentwicklung als essenziell zu betrachten ist.

Die geschilderte Notwendigkeit spiegelt sich insbesondere auch in den Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 in der Fassung nach dem Monitoring in 07/2019) wieder. Die entsprechenden Oberziele wurden in Kapitel 2.4 „Informelle Konzepte“ näher erläutert.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Parallelverfahren

<b>Planungsrecht</b>	Nach § 8 Abs.2 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem örtlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um das anfänglich beschriebene Vorhaben (Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets) formell in einem neuen Bebauungsplan umsetzen zu können, muss der FNP entsprechend angepasst werden. Die Bauleitplanung wird im sog. „Parallelverfahren“ durchgeführt, sodass der FNP und der Bebauungsplan gleichzeitig geändert bzw. aufgestellt werden können.
<b>Beschluss zur Neuaufstellung</b>	Der Rat der Stadt Ibbenbüren wird am 27.09.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 beschließen. Nachfolgend wird der Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
<b>Verfahrensbau- steine</b>	<p>Im Verfahren kann weder von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden, noch kann eine Umweltprüfung nach § 2 (4) inklusive Umweltbericht nach § 3 (2) Satz 2 BauGB entfallen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach dem Beschluss nach den Ausführungen des Baugesetzbuchs durchgeführt.</p> <p>Die Konversionsfläche ist ideal geeignet, um die zuvor beschriebenen städtebaulichen Ziele zu erreichen. Durch die Aufstellung und stetige Fortentwicklung des Masterplans zur Nachnutzung der brachgefallenen Fläche hat die Stadt bereits Ihren Willen ausgedrückt die vorgesehenen planerischen Maßnahmen hier zu vollziehen.</p>
<b>Planungsalter- nativen</b>	<p>Die Ausgangsbedingungen, insbesondere mit Blick auf harte und weiche Standortfaktoren, sprechen für eine Entwicklung innerhalb des zugrundeliegenden Plangebiets. Die Fläche war lange Zeit einer industriellen Nutzung unterworfen, sodass sich eine strukturelle Weiterentwicklung dieses Bereichs nahezu anbietet. Auch mit Blick auf den ÖPNV können räumliche Synergien, im Sinne einer Konzentration von gewerblichen Nutzungen abgeleitet werden, da Potenzial für eine höhere Auslastung bestehender Linien besteht und Optionen zur Erhöhung der Fahrgastenzahlen geschaffen werden.</p> <p>Im FNP der Stadt Ibbenbüren sind noch weitere gewerbliche Flächenalternativen vorhanden, die sich jedoch aus den verschiedensten Gründen (z.B. räumliche Restriktionen, Flächenverfügbarkeiten, Umweltaspekte usw.) derzeit nicht für eine Entwicklung eignen. Des Weiteren war die in Rede stehende Fläche bereits jahrelanger industrieller Nutzung unterworfen. Somit werden durch eine Umnutzung der bereits stark anthropogen überformten Fläche keine Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen begründet. Insofern wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA Park“ als favorisierte Entwicklungsoption betrachtet, um die im Masterplan erzeugten Ziele und aktuell vorherrschenden Rahmenbedingungen aufzugreifen und umzusetzen.</p>

## 2.2 Räumliche Lage und derzeitige Nutzung

### Räumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Osnabrücker Straße am nordöstlichen Rand der Stadt Ibbenbüren. Westlich grenzen, noch getrennt durch einen Streifen landwirtschaftlich genutzter Flächen, sowie die in Nord-Süd Richtung verlaufende Oelmühlenstraße, Siedlungsbereiche (EFH), sowie im Südwesten weitere Flächen an, welche teilweise gewerblich genutzt werden. Nördlich erstrecken sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche in Teilen auch durch Wohnnutzung geprägt sind. Östlich des Plangebiets befindet sich ein ehemaliges Kraftwerk zur Kohleverstromung der RWE. Für diesen Bereich gibt es Planungen die Kraftwerksanlagen zurückzubauen und das Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen. Derzeit erfolgt ein Raumordnungsverfahren für eine Stromumwandlungsanlage (Konverterstation) mit dem Namen „Neubau der Landtrasse des Offshore-Netzanbindungssystems BalWin2 – Teilstück in NRW“. Im Verfahren wird der v.g. Standort als sog. „Vorzugsstandort“ betrachtet. Nach Abschluss und Entscheidung des ROV, voraussichtlich im I. Quartal 2024 wird die Entscheidung im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Südlich des Plangebietes verläuft die Osnabrücker Straße. Südlich hiervon schließen sich weitere, ehemals des Bergwerksgeländes zugeordnete Nutzungen sowie im rechtskräftigen FNP als gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche, an.

Der Geltungsbereich (s. Abb. 1) zur Aufstellung des Bebauungsplans **Nr. 55, „I-NOVA Park“** sowie zur 155. Änderung des Flächennutzungsplans ist jeweils identisch und weist eine Flächenausdehnung von ca. 615.315 m<sup>2</sup> auf.

Derzeit liegt das Plangebiet, aufgrund der aufgegebenen Nutzung brach. Künftig sollen die Flächen innerhalb des Plangebietes wieder für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung zur Verfügung stehen.

### Abbildung 1 Übersicht über den Geltungsbereich



Quelle: Stadt Ibbenbüren, Eigene Darstellung

Aufgrund der bereits erwähnten jahrelangen Nutzung durch Steinkohlebergbau ist das Gelände bereits derart überformt und versiegelt, dass durch die Neuplanung der Fläche nur eine ökologische und städtebauliche Verbesserung der Situation erreicht werden kann. Dies wird im

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55 „I-NOVA Park“ durch Festsetzungen zur klimaangepassten Stadtentwicklung erreicht. Es werden auch keine weiteren, bisher unversiegelten Flächen miteinbezogen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf externen Flächen wird daher als nicht erforderlich angesehen. Im gleichen Zuge können durch die Anlage des Gleisparks sogar zahlreiche ökologische Aufwertungen geschaffen werden.

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes bestimmt. Im nachfolgenden Luftbild (Abb. 2) ist die Lage des Planbereiches mithilfe einer Liniendarstellung gelb markiert.

**Abbildung 2 Luftbild mit Planabgrenzung**



Quelle: GeoPortalNRW (2023), Eigene Darstellung

### 2.3 Überörtliche Gesamtplanung

Die vorliegende Bauleitplanung reiht sich in das mehrstufige Planungssystem in Deutschland ein und ist mit den übergeordneten Planzielen im Vorfeld abzugleichen.

#### Raumordnung

Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Letzterer übernimmt hierzu die Funktion eines überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplans. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Landes fest und die getroffenen übergreifenden Festlegungen sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen entsprechend aufzugreifen (vgl. § 1 (4) BauGB). Die zu beachtenden Ziele der Raumordnung stellen sich als verbindliche Vorgaben dar, die in Form von zeichnerischen und textlichen Festlegungen in Raumordnungsplänen in Erscheinung treten. Die zu berücksichtigenden Grundsätze der Raumordnung lassen sich als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als „Ermessensentscheidungen“ interpretieren. Die Ziele der Raumordnung binden die Gemeinde, wohingegen die Grundsätze einer allgemeinen Abwägung unterliegen.

#### LEP NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (August 2019) weist der Stadt Ibbenbüren für den festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. Demzufolge wird der Stadt Ibbenbüren aufgrund ansässiger Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie der allgemeinen Infrastrukturausstattung eine übergeordnete Versorgungsfunktion für Teile des unmittelbar umgebenden Umlands zu Teil.

#### Ziele und Grundsätze

Im Allgemeinen werden folgende Ziele und Grundsätze des LEP im Rahmen der vorliegenden 155. Änderung des FNP und der Neuaufstellung des Bebauungsplans NR55 thematisch aufgegriffen:

### 2.3 Ziel: Siedlungsraum und Freiraum:

*Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.*

*Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.*

*In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 auch eine Siedlungsentwicklung gem. Ziel 2-4 möglich. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und Baugebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn:*

- *Diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht,*
- *Es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,*
- *Es sich um angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs,- Sport,-Freizeit,- und Tourismuseinrichtungen handelt,*
- *Es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt,*
- *Es sich um Tierhaltungsanlagen handelt, die nicht in der Privilegierung gem. §35 Abs. 1 Nr.4 BauGB unterliegen,*
- *Die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- oder Katastrophenschutz dies erfordert oder,*
- *Die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind*

### 6.1-1 Ziel - Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung:

*„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest. Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).“*

### 6.3-1 Ziel - Flächenangebot:

*„Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern.“*

### 6.3-3 Ziel - Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen:

*„Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen.“*

### 9.3.2 Ziel – Nachfolgenutzung für Standorte des Steinkohlebergbaus:

*Standorte von obertägigen Betriebsanlagen und -einrichtungen des Steinkohlebergbaus sind nach Beendigung der bergbaulichen Nutzung unverzüglich einer Nachfolgenutzung zuzuführen, die mit den umgebenden Raumnutzungen und -funktionen im Einklang steht. Sofern diese Standorte für die Nutzung als unterirdische Energiespeicher oder sonstige energetische Zwecke vorgesehen sind, ist der obertägige Zugang zu den heimischen Steinkohlelagerstätten ausnahmsweise zu erhalten.*

Die v.g. Ziele werden erreicht. Zur räumlichen Bündelung von Gewerbebetrieben im Stadtgebiet von Ibbenbüren werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA Park“ die gewerblichen Bauflächen verbindlich dargestellt und festgesetzt sowie durch die gleichzeitige 155. Änderung des FNP im Parallelverfahren entsprechende Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet.

Hierbei wird räumlich auf die durch die Regionalplanung festgelegten Gewerbe- und Industriebereiche zurückgegriffen. Der Geltungsbereich befindet sich auf bisher industriell (Steinkohlebergbau) genutzten Flächen und in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Gewerbestandorten bzw. im vorhandenen Siedlungsbereich, wodurch eine räumliche Konzentration von Gewerbenutzungen zu verzeichnen ist und die vorhandene Infrastruktur effizient ausgenutzt wird. Ebenso werden keine neuen bisher unversiegelten Flächen in die Planung einbezogen was dem Ziel 6.1.1 (Flächensparende Siedlungsentwicklung) entspricht.

Der beabsichtigte Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA Park“ befindet sich innerhalb des durch den LEP festgelegten Siedlungsraums.

Da der FNP deckungsgleich mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans geändert werden soll und innerhalb des im LEP festgelegten Siedlungsbereiches liegt wird auch das Ziel 2.3 eingehalten.

Das Ziel 9.2.3 wird eingehalten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA Park“ werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, welche ehemals dem Steinkohlebergbau dienten.

#### **BRPH**

Am 01.09.2021 ist darüber hinaus der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten, der das Wasserrecht inhaltlich unterstützt. In diesem Sinne wird insbesondere dem Themenschwerpunkt „Hochwasserschutz“ eine besondere Bedeutung zuteil. Hierzu sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. berücksichtigen:

- Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement: Ziel I.1.1
- Festlegungen zum Klimawandel und -anpassung: Ziel I.2.1
- Festlegungen zum Schutz vor Hochwasser: Ziel II.1.1

Das Plangebiet ist nach Prüfung mit diesen Zielen vereinbar. Im Plangebiet befindet sich kein Fließgewässer.

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

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 Bereich für gewerbliche und industrielle zweckgebundene Nutzungen (Übertägige Betriebsanlagen und -einrichtungen) dargestellt. (s. Abb. 3).

Regionalplan  
**Abbildung 3 Regionalplan  
 Münsterland (Auszug)**



Quelle: Bezirksregierung Münster 2023

Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll sich in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfs- und umweltgerecht innerhalb des Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan dargestellten Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) sind daher für gewerbliche Entwicklungen im Stadtgebiet von erheblicher Bedeutung. Im Rechtskräftigen Regionalplan Münsterland wird das in Rede stehende Areal noch mit der Zweckbestimmung „Übertägige Betriebsanlagen und –einrichtungen des Bergbaus“ ausgewiesen. Mit der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans wird diesen Darstellungen nicht mehr entsprochen.

Der Wirtschaftssektor des Kohlebergbaus hat aufgrund der Zechenaufgabe insgesamt keine funktionale Bedeutung mehr für den Standort.

Derzeit wird der Regionalplan Münsterland überarbeitet. Es läuft ein entsprechendes Änderungs- und Beteiligungsverfahren, welches bei der Bezirksregierung Münster geführt wird. In dem angepassten Entwurf zum Regionalplan ist zu erwarten, dass die Flächen des Plangebiets weiterhin als GIB dargestellt werden, jedoch auf die v.g. Zweckbestimmung verzichtet wird.

Die GIB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige planungsrechtliche Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten auf und sind daher essenziell für die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene. Neben den zeichnerischen Darstellungen wirkt auch der textliche Teil des Regionalplans in besonderem Maße auf die Bauleitplanung ein.

Grundsätzlich sind gemäß § 1 (4) BauGB die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Demnach sind die formulierten Ziele und Grundsätze des Regionalplans bei planungsrechtlichen Flächenausweisungen stets mitzudenken. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA Park“ und 155. Änderung des FNP werden insbesondere folgende Grundsätze und Ziele als relevant erachtet:

Grundsatz Nr. 2:

*„Die regionale Wirtschaft stärken, attraktive Wirtschaftsstandorte nachhaltig entwickeln und die dazu erforderliche Infrastrukturausstattung anpassen!“*

Grundsatz Nr. 2.1:

*„Die Leistungsfähigkeit der münsterländischen Wirtschaft soll bewahrt und gefördert werden. Dazu soll die Attraktivität des Plangebiets durch geeignete gewerbliche und industrielle Standorte in den dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gestärkt und die Infrastrukturausstattung der Region auf die künftigen Anforderungen im weltweiten Wettbewerb ausgerichtet werden.“*

Grundsatz Nr. 7:

*Kulturhistorisch charakteristische Siedlungs- und Freiraumstrukturen, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise bestimmen bzw. durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufgewertet werden können, sollen planerisch gesichert und in ihrer Funktion erhalten und entwickelt werden. Hierzu sollen die in der Anlage zur Erläuterungskarte II-1 aufgeführten Leitbilder berücksichtigt werden.*

Grundsatz Nr. 13.1:

*Gewerblich-industrielle Brachflächen sind vorrangig zu überplanen und einer neuen Nutzung zuzuführen.*

Die v.g. Grundsätze werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans allgemein berührt. Aufgrund der Funktionslosigkeit des bestehenden Bebauungsplans und zur Stärkung des hiesigen Wirtschaftssandorts soll, auf den ehemals durch den Steinkohlebergbau genutzten Flächen, zusätzliche Grundstücke zur gewerblichen Nutzung ausgewiesen werden. Die vorhandene Infrastruktur kann hierfür herangezogen werden. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände befinden sich aktuell noch Gebäudestrukturen, welche teilweise bereits auch gesichert wurden.

Ziel Nr. 14.1:

*Die zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) des Plangebiets sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben.*

Das Ziel wird erreicht. Das in Rede stehende Areal wird im Regionalplan Münsterland als Bereich für gewerblich und industrielle Nutzung ausgewiesen.

Ziel Nr. 14.2:

*„Die Neuansiedlung und Entwicklung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie von ihnen zuzuordnenden Anlagen hat vorrangig in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zu erfolgen.“*

Das Ziel wird erreicht. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines festgelegten GIB und die Ausnahmetatbestände des Ziel 2-3 des LEP NRW werden nicht beansprucht. Zukünftig wird der gesamte Geltungsbereich des FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ziel Nr. 17:

*„Mit der Schließung der Zeche in der Kohleregion Ibbenbüren wird in der Gesamtregion ein zusätzlicher Bedarf an gewerblich-industriellen Bauflächen eintreten. Dieser Bedarf soll zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze so früh wie möglich und vorrangig durch entsprechende Regionalplanverfahren umgesetzt werden. Die betroffenen Kommunen werden durch eine zusätzliche Flächenbereitstellung weitestgehend unterstützt.“*

Das Ziel wird erreicht. Durch die Darstellung eines GIB auf der Fläche des ehemaligen Bergwerks (Regionalplan) und der daraus folgenden Darstellung gewerblicher Bauflächen im FNP wird die Kohleregion Ibbenbüren gestärkt und durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

Ziel Nr. 18.1:

*„Die zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen (GIBZ) sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben.“*

Das Ziel wird teilweise erreicht. Da die voranschreitende Konversion auf dem Gelände des I-NOVA Park das Ziel 18.1 inhaltlich überholt hat, wird durch die geplante Nutzung zwar einem GIB entsprochen, allerdings kann die Zweckbindung auf dem Standort nicht weiter eingehalten werden. Im Zuge des anstehenden Änderungsverfahrens zum Regionalplan Münsterland ist deshalb zu erwarten, dass die Zweckbindung für den Standort entfällt, sodass eine planerische Ableitung als Gewerbe- und Industriegebiet möglich wird.

Ziel Nr. 18.2:

*„In den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen für zweckgebundene Nutzungen sind solche Einrichtungen und Anlagen von regionaler Bedeutung angesiedelt bzw. anzusiedeln, die aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen oder wegen rechtlicher Vorgaben nicht in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung unterzubringen sind. Sie sind ausschließlich den unter diese Zweckbindung fallenden oder damit im funktionalen Zusammenhang stehenden Nutzungen vorbehalten.“*

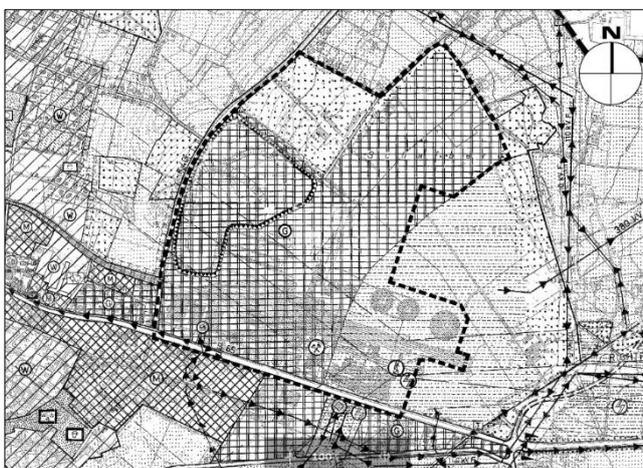
Das Ziel wird teilweise erreicht. Aufgrund der Funktionslosigkeit der Zweckbindung aufgrund der aufgegebenen Nutzung kann das Ziel dennoch als erreicht betrachtet werden.

Ziel Nr. 19.5:

*„Die Bergbaustandorte in Ibbenbüren, Mettingen und Ascheberg-Herbern sind von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Die Standorte Ibbenbüren und Mettingen sind nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung bei entsprechendem Bedarf in Teilbereichen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche zu nutzen. Der Standort Ascheberg-Herbern ist der umgebenden Nutzung zuzuführen.“*

Dem vorgenannten Ziel wird entsprochen, da im Zuge der Aufstellung des B-Plan Nr. 55 „I-NOVA Park“ die im Ziel genannte Art der baulichen Nutzung angestrebt wird.

**Abbildung 4 Auszug aus dem FNP  
(rechtskräftig)**



FNP

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Bereich bereits in weiten Teilen als gewerbliche Baufläche dargestellt, jedoch als Fläche für Bergwerksbetriebe. Im Nordwesten des Plangebiets werden Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Nach § 8 (2) Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln. Die Planung entspricht

somit nicht in vollem Maße den Darstellungen des FNP. Diesbezüglich ist ein Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB notwendig, um den vorbereitenden Bauleitplan entsprechend anzupassen. Im Rahmen des Verfahrens soll zukünftig eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

**Angrenzende  
Bebauungspläne**

An den Bereich des Bebauungsplan „I-NOVA Park“, Neuaufstellung grenzt im Osten der Bebauungsplan Nr. 55 a „Zeche Oeynhausens“ an. Dieser setzt eine Versorgungsfläche für die Errichtung zusätzlicher Anlagen für ein Kohlekraftwerk fest. Störepfindliche Nutzungen werden hier nicht zugelassen.

In Teilen deckungsgleich mit dem B-Plan Nr.55 „I-NOVA Park“ ist der Bebauungsplan Nr. 055 Industriegebiet Schafberg-Zeche Oeynhausens“. Dieser wird aufgrund des fortschreitenden Rückbaus der Kohleindustrie als funktionslos erachtet und daher in seinen wesentlichen Teilen durch den Bebauungsplan Nr. 55 „INOVA-Park, Neuaufstellung“ ersetzt und der bisher gültige Bebauungsplan aufgehoben

## 2.4 Informelle Konzepte

Neben den aufgezeigten überörtlichen Planzielen sind mit Blick auf die Planung die im Folgenden aufgezeigten informellen Konzepte der Stadt Ibbenbüren zu berücksichtigen.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Oberziele des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 in der Fassung nach dem Monitoring in 07/2019) wirken inhaltlich auf die Planung ein:

StEP	Ziel Nr.	Inhalt
	Ziel Nr. 10	Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor!
	Ziel Nr. 11	Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!
	Ziel Nr. 12	Ibbenbüren strebt eine stärkere Bindung und Gewinnung von Arbeitskräften an!
	Ziel Nr. 25	Attraktive Stadteingänge müssen Besucher willkommen heißen!
	Ziel Nr. 26	Der öffentliche Raum soll attraktiv und nutzungsbezogen gestaltet sein!
	Ziel Nr. 27	Die Kohlekonversionsflächen sollen Raum für neue Nutzungen bieten!

### IKKI

Auch das integrierte Klimaschutzkonzept (IKKI) hat im Kern eine Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks sowie eine langfristige Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stadt Ibbenbüren zum Ziel. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung können insbesondere nachfolgend aufgeführten Handlungsfelder aufgegriffen werden:

- Ziel Nr. 4: Schnittstellen Klimaschutz und Kohlekonversion
- Ziel Nr. 5: Klimaangepasste Siedlungsflächenentwicklung

Die Aufstellung von Bebauungsplänen hat nach § 1 (5) BauGB in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu erfolgen. Durch die kommunale Bauleitplanung werden insbesondere die Bodennutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Gemeindegebiets planungsrechtlich vorbereitet und gesteuert. Die überwiegende Zahl der existierenden Bebauungspläne im Stadtgebiet von Ibbenbüren haben die Absicherung sowie Neuschaffung von Siedlungsstrukturen zum Ziel, wodurch in der Örtlichkeit ein konkreter Energiebedarf besteht, welcher langfristig gedeckt werden muss. Gleichzeitig ergeben sich durch diesen Prozess weitere klimaschädliche Emissionen, die von Menschen erzeugt werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher bestenfalls so zu treffen, dass die Planinhalte die Handlungsfelder 4 und 5 grundlegend tangieren und ein Bebauungsplan erstellt wird, welcher die Belange des Klimas angemessen aufgreift.

Potenziale im Handlungsfeld 4 (Schnittstellen Klimaschutz und Kohlekonversion) liegen in der Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Energien (PV / WEA).

Energieeffizienzpotenziale im Wirtschaftssektor liegen im Bereich der Querschnittstechnologien (Lüftungsanlagen, Beleuchtungstechnologien, Druckluftsysteme, Elektroantriebe, etc.). Im industriellen Bereich liegen besonders Potentiale bei Prozesswärme (Brennstoffe) und mechanischer Energie (Strom) vor. Die Stadtverwaltung kann – außer Information und Sensibilisierung von Unternehmen für das Thema Klimaschutz – nur wenig Einfluss auf die Energieverbrauchsentwicklungen im Wirtschaftssektor nehmen, da die Rahmenbedingungen hierfür vornehmlich auf europäischer und nationaler Ebene gesetzt werden. Über den städtebaulichen Entwurf sowie die abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplans zum I-NOVA Park wird das Themenfeld der Energieeffizienz unmittelbar positiv beeinflusst.

### MoKo

Das Mobilitätskonzept 2035+ der Stadt Ibbenbüren (MoKo) aus dem Jahr 2021 definiert weitreichende Ziele für die zukünftige Mobilität im Stadtgebiet. Abgeleitet wurden zahlreiche unterschiedliche Maßnahmen, die auf wissenschaftlich fundierten Ansätzen beruhen und

letztendlich zu einer Verbesserung der facettenreichen Verkehrsstrukturen beitragen. Als wesentliche Ansätze werden insbesondere eine stärkere Vernetzung und Priorisierung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr sowie öffentliche Verkehrsmittel) sowie eine stärkere Steuerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in der Kernstadt herausgestellt. Im Ergebnis wurden zahlreiche Handlungsfelder abgeleitet, welche auch querschnittsorientiert sind. Für die Stadtplanung ist in diesem Zusammenhang das Handlungsfeld „G“ (Mobilitätsmanagement) wesentlich. Das Mobilitätsmanagement weist dabei einen direkten Bezug zu räumlichen Prozessen auf und zeichnet sich durch einen vernetzenden Charakter aus.

Unter Punkt 2: „Stadtplanung und Mobilität“ des Maßnahmenfeldes G, werden drei Maßnahmenfelder samt Priorisierung abgeleitet, welche auch die Bauleitplanung direkt betreffen:

Maßnahme	Priorität
2.1 Integration des Mobilitätsmanagements in der Stadtplanung	hoch
4.1 Unterstützung der betrieblichen Mobilitätsmanagements	mittel
2.3 Umweltverbundsfreundliche Quartiere	hoch

Das Plangebiet ist durch die Lage am Stadtrand zur Schaffung neuer Wegeverbindung sowie zur Anknüpfung an das Verkehrsnetz, insbesondere im Rahmen des ÖPNV, prädestiniert. Durch zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen wird die Wahrnehmbarkeit als Stadteingang gestärkt und weitere Anschlüsse in die Stadt geschaffen.

**Einzelhandels-konzept**

Mithilfe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ibbenbüren soll eine grundlegende Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet vorgenommen werden. Hierbei sind insbesondere die abgeleiteten zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA Park“, Neuaufstellung wird ein Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8,9 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebietskategorie ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.

**Kinder- und Jugendförderplan**

Der Kinder- und Jugendförderplan forciert neben zahlreichen abgeleiteten Aspekten auch eine angemessene und ansprechende Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei allen wesentlichen Prozessen der Stadtentwicklung. Die Beteiligung am Bauleitplanerfahren steht grundsätzlich allen Menschen, auch unterschiedlichen Alters, offen. Die Möglichkeiten einer Beteiligung bestehen daher auch für die durch den Förderplan besonders in den Fokus gerückte Bevölkerungsgruppe.

### 3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

#### 3.1 Entwurf Neuaufstellung Nr.55 „I-NOVA Park“

**Vorhaben**

Um das in der Ausgangslage beschriebene Ziel der Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen umsetzen zu können, sind die Darstellungen des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend anzupassen.

In der Neuaufstellung des Bebauungsplans „I-NOVA Park“ werden ein Gewerbegebiet sowie ein Industriegebiet gemäß §§ 8, 9 BauNVO ausgewiesen. Durch die Stilllegung der „Zeche Oeynhausen“ und der damit verbundenen Aufgabe der Nutzung wurde eine Konversionsfläche mit großem Entwicklungspotenzial frei. Das Gebiet wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan nutzbar gemacht und städtebaulich gezielt entwickelt.

**Abbildung 5** *Bebauungsplan Nr. 55 "I-NOVA Park", Aufstellung*



Die Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen erfolgt von Süden über mehrere Anknüpfungspunkte der Osnabrücker Straße, welche im Süden des Plangebietes in Ost-West Richtung verläuft. Die Haupteerschließungsachse verläuft im Bereich des „Tor West“ von dem die Gewerbeflächen entlang der Osnabrücker Straße erschlossen werden. Zusätzlich wird im Nordwesten eine weitere Erschließungsachse (der sog. „Landabsatz“) festgesetzt.

Entlang der Osnabrücker Straße wird eine gewerbliche Nutzung etabliert, während im nördlichen Bereich des Areals auch industrielle Nutzungen zulässig sind. Beide Bereiche sind räumlich und immissionsschutzrechtlich gegliedert, um den verschiedenen Nutzeransprüchen gerecht zu werden.

Der Standort definiert und repräsentiert einen wichtigen Eingang zur Stadt. Im Plangebiet soll trotz des Fokus auf innovative Unternehmungen auch der Bezug zum einstigen Industriecharakter hergestellt werden.

Durch den neu zu schaffenden Gleispark erhält das Areal einen attraktiven Mittelpunkt. Gleichzeitig wird der empfindlichere Bereich im Süden von den störungsempfindlicheren Nutzungen im Norden des Gebietes abgeschirmt.

Aus klimatischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden insbesondere die vorhandenen Gehölze im Bereich der Wallanlage gesichert. Dies trifft auch auf einen dort befindlichen Teich zu.

Das Ergebnis der Konversion wird ein nachhaltiger und klimaangepasster Gewerbe- und Industriestandort der Stadt sein, welcher mit abwechslungsreichen Grünflächen den aktuellen städtebaulichen und ökologischen Anforderungen gerecht wird und aufgrund der innovativen Ausrichtung den Standort Ibbenbüren aus wirtschaftlicher Sicht nachhaltig stärken wird.

### 3.2 Durch die Planung berührte 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 im Rahmen der Neuaufstellung Nr.55 B-Plan		
§ 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	x
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	x
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Umwelt – Klima/Energie –Boden/Fläche)	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	x
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	x
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 14 BauGB	Versorgung mit Grün- und Freiflächen	x

### 3.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### § 1 (6) Nr. 1 BauGB

**Arbeitsverhältnisse**

Durch die gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA-Park“; Neuaufstellung“ sowie die beabsichtigte 155. Änderung des Flächennutzungsplans werden die grundlegenden Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets nach §§ 8,9 BauNVO geschaffen. Westlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich bereits verschiedene Gebäudestrukturen, welche teilweise gewerblich und teilweise zum Wohnen genutzt werden. Aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung innerhalb des Plangebiets, erscheint der Geltungsbereich mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans daher prädestiniert, um weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten. Durch das Vorhaben können insbesondere weitere Arbeitsplätze im Stadtgebiet geschaffen werden, die einen Grundbaustein des Zusammenlebens erzeugen und Ibbenbüren als Arbeits- und Wohnstandort auf der Nachfrageseite stärken. Auch mithilfe eines im Vorfeld, im Rahmen der Erarbeitung eines Masterplans erstellten städtebaulichen Konzepts, welches die Entwicklung eines durchgrünten, Gewerbe- und Industriegebietes vorsieht wird ein ansprechendes räumliches Umfeld geschaffen, welches sich positiv auf die zukünftigen Arbeitsverhältnisse auswirken kann. Darüber hinaus kann durch die die Nachnutzung des ehemaligen Steinkohlebergwerksgeländes ein wichtiger Beitrag zur Kohlekonversion geleistet werden.

### 3.2.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

#### § 1 (6) Nr. 3 BauGB

**Identität**

Durch die Größe des Areals am Stadtrand ist Ibbenbüren stark als Teil der Kohleregion geprägt. Die Konversion trägt dazu bei, dass Ibbenbüren überregional noch stärker wahrgenommen und der Wirtschaftsstandort gestärkt wird. Die Neuaufstellung des B-Plans verbindet damit Wahrung des kulturellen Erbes mit dem Willen sich als Stadt gemeinsam weiterzuentwickeln.

**Lebensqualität**

Zusätzlich schafft Neuplanung des Gebiets Angebote in verschiedenen Bereichen und erhöht damit die Lebensqualität der Bewohner von Ibbenbüren. Neue verkehrliche Anschlussmöglichkeiten, nutzbare Grünstrukturen und zusätzlich gewerbliche Angebote erhöhen die Möglichkeiten und die Zufriedenheit der Stadtbewohner von Ibbenbüren.

**Einkommen**

Durch zukünftig hinzukommende Arbeitsplätze können Menschen Ihren Lebensunterhalt verdienen und sich in Ibbenbüren eine Existenz aufbauen. Die Planung trägt dazu bei, die Basis für ein wirtschaftliches Grundgerüst zu schaffen, sodass geregelte Einkommen generiert werden können. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans kann daher als ein wesentlicher Faktor angesehen werden, um Menschen an den Standort Ibbenbüren zu binden. Die Teilhabe an sozialen und kulturellen Gegebenheiten im Stadtgebiet wird zudem begünstigt.

### 3.2.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

#### § 1 (6) Nr. 4 BauGB

**Erhaltung und Entwicklung**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.55 „I-NOVA Park“ wird eine Neuentwicklung des ehemaligen Zechenstandortes ermöglicht und gleichzeitig neue Impulse zur Entwicklung der angrenzenden Flächen gegeben. Durch die beabsichtigte Nutzung (Gewerbe- und Industrieflächen) wird der Gesamtstandort hinsichtlich ökonomischer Gesichtspunkte langfristig gestärkt und die vorhandenen baulichen Strukturen qualitativ ergänzt. Auch die geplanten Grünzonen sorgen dafür, dass ein nachhaltiges und klimaangepasstes Industriegebiet geschaffen wird. So können auf der einen Seite neue wichtige Impulse erzeugt und auf der anderen Seite der bisher prägende Industriecharakter des Kohlebergbaus mit aufgegriffen werden.

### 3.2.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

#### § 1 (6) Nr. 5 BauGB

**Denkmalschutz** Grundlage für den Denkmalschutz ist das Gutachten des LWL (2016). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gebäude und Gebäudeteile, welche bereits in die Denkmalliste eingetragen worden sind. Das Eintragungsverfahren zu weiteren im LWL Gutachten aufgeführten denkmalwerten Gebäuden ist noch nicht abgeschlossen.

### 3.2.4 Belange des Umweltschutzes

#### § 1 (6) Nr. 7 BauGB

**Umweltbericht** Im Rahmen des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung (mit Umweltbericht) gemäß § 2 (4) BauGB vorgenommen, um die Belange des Umweltschutzes angemessen herauszustellen sowie eine Bewertungsgrundlage hinsichtlich der durch den geplanten Eingriff betroffenen Schutzgüter zu erzeugen. Im folgenden Abschnitt soll eine kurze Darlegung der jeweiligen Schutzgüter hinsichtlich der Betroffenheit erfolgen.

**Menschen** Dem Plangebiet selbst wird heute keine Wohnfunktion für Menschen zuteil. Durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung und die dadurch entstandene anthropogene Überformung ist eine übergeordnete Erholungsfunktion durch die derzeit brachliegende Fläche nicht gegeben. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung durch den Steinkohlebergbau gehen aktuell keine unmittelbar negativen Wirkungen auf den Menschen aus. Im Zuge der zu erwartenden Bauarbeiten und der Wiedernutzbarmachung der Flächen und die beabsichtigte Nachfolgenutzung wird sich diese Situation geringfügig verändern. Um die Nachfolgenutzungen verträglich zu gestalten und möglichst hohen Immissionsschutz zu gewährleisten, wurde das Plangebiet in verschiedene Bereiche gegliedert, welche in den Festsetzungen zum Bebauungsplan näher erläutert wurden.

**Schutzgebiete / Biotope** Die Flächen im Plangebiet sind kein Bestandteil von etwaigen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Dies gilt auch für Wasserschutzgebiete. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet (LSG 3612-0006 „Östlicher Schafberg“ an. In der weiteren Umgebung liegen zudem mehrere FFH-Schutzgebiete, eine Betroffenheit dieser kann aufgrund der zwischen Plangebiet und den ausgewiesenen Schutzbereichen hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

**Artenschutz** Im südlichen Bereich des Geländes sind Brutvorkommen von Mauersegler, Uhu, Hausrotschwanz, Haustaube, Ringeltaube und Dohle bekannt. Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I erfolgte eine Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten. Hierfür wurde die vom LANUV NRW im Internet bereitgestellte und fachlich begründete Auswahl planungsrelevanter Arten abgefragt, ergänzt durch die Ergebnisse von Brutvogelkartierungen (2019, 2020). Aufgrund bereits erfolgter Abrissarbeiten wurden im Plangebiet bereits verschiedene Brut- und Nisthilfen installiert.

#### *Säugetiere*

Per computergestützter Rufanalyse wurden 13 Fledermausarten im Planungsgebiet festgestellt. Jedoch wurden nur Quartierstandorte der Zwergfledermaus ermittelt. Nach Messungen 2022 wurde das Gebiet, im Gegensatz zu 2019, als bedeutsam für Fledermäuse eingestuft. Allerdings sind vor allem die mit Gehölzen bestandenen Randbereiche des untersuchten Gebietes für Fledermausfauna bedeutsam. Genauer kann ebenfalls den Artenschutzrechtlichen Prüfungen und der faunistischen Untersuchung entnommen werden.

Um den erfolgten Verlust von Quartieren von Fledermausarten auszugleichen wurden im Plangebiet bereits verschiedene Nist- und Bruthilfen für verschiedene Fledermausarten installiert. Sollten weitere Gebäude abgerissen oder Gehölze überplant werden, sind diese im Vorfeld zu prüfen und bei Bedarf artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen.

#### *Avifauna*

Für den Messtischquadranten 3712-1 sind 19 potenziell vorkommende planungsrelevante Vogelarten gelistet. Ein Großteil der überplanten Flächen stellt jedoch kein Brut- oder Nahrungshabitat für die potenziell gelisteten Arten dar.

2019 wurden die Arten Uhu, Wanderfalke, Turmfalke und eine Dohlenkolonie in bereits zum Teil abgerissenen Gebäuden erfasst. Darüber hinaus wurden Vorkommen von Mauerseglern

erfasst. Deren Brutplätze können nach aktuellem Planungsstand nicht erhalten werden. Lediglich Brutplätze des Mauerseglers können erhalten bleiben. Genaueres zum Vorkommen der Arten ist in den Artenschutzrechtlichen Prüfungen und der faunistischen Untersuchung zu finden. Des Weiteren können Details zum Vorkommen des Uhus in einer gesonderten Bestandserfassung eingesehen werden (Bestandserfassung des Uhus und der Amphibien zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Industriegebiet Schafberg – Zeche Oeynhaus“ (Teilbereich I-NOVA Park)). Bei Entfall der Nist- und Brutmöglichkeiten sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. In den im Randbereichen vorhandenen Gehölzen können Bluthänfling, Girlitz und Star brüten. Bei Rodung von Gehölzen sind diese vorher auf Besatz zu prüfen und es sind ggf. Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Es ist festgesetzt, dass der Wegfall bestehender Nistplätze durch künstliche Nisthilfen an dafür geeigneten Stellen ausgeglichen wird. Vogelarten die ohne größere Beeinträchtigungen auf das Umland ausweichen können sind davon ausgenommen.

#### *Amphibien*

In der Bestandserfassung des Uhus und der Amphibien zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Industriegebiet Schafberg – Zeche Oeynhaus“ (Teilbereich I-NOVA Park) wurden die Vorkommen von Amphibien festgestellt. Im Norden des Gebietes wurden vier Gewässer identifiziert, welche einer Untersuchung unterzogen wurden. Deren Kartierung und genauere Analyse erfolgt in der entsprechenden Bestandserfassung. In den Gewässern, welche den „Kleinweihern“ zugeordnet wurden, konnten die ungefährdeten Amphibienarten Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch mit unterschiedlichem Vorkommen nachgewiesen werden. Das Vorkommen der vier Amphibienarten ist bei der zukünftigen Planung zu berücksichtigen. Bei Erhalt bestimmter Gewässer werden Vorkehrungen empfohlen um die Bestände zu schützen.

#### **Boden / Fläche**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans als Maßnahme der Innenentwicklung trägt dazu bei, dass noch unbebaute Flächen außerhalb bestehender Siedlungen nicht entwickelt werden müssen und dem Naturhaushalt erhalten bleiben. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Flächenausweisung bzw. Flächeninanspruchnahme im Außenbereich der Städte gilt es somit zu reduzieren. Es handelt sich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA Park“ um einen ehemals industriell genutzten Bereich der starken anthropogenen Überformungen unterliegt.

Im Untersuchungsgebiet steht unterhalb verschieden mächtiger Aufschüttungen das Festgestein des Karbon an. Auf der Ibbenbürener Karbonscholle treten keine jüngeren Festgesteine als Deckgebirge im Untersuchungsbereich an. Es sind nur Quartär-Sedimentabdeckungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,0 bis  $\geq 3,0$  m festzustellen. Es handelt sich um schwach lehmige Schluffe bzw. Geschiebelehme. Auf der untersuchten Fläche sind zum Teil mehrere Meter mächtige Auffüllungen (Bergematerial) vorgenommen worden.

So kann dem Umweltschutz in diesem Belang Rechnung getragen werden, da auf die Versiegelung schützenswerter Böden verzichtet wird. Die Planung beschränkt sich auf die Konversion von Bestandsflächen, zu denen keine Hinweise auf besonders schützenswerte Böden vorliegen.

#### **Gewässer/Hoch- wasser**

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Es wurden vier kleine Gewässer im Plangebiet identifiziert, die aufgrund ihrer geringen Tiefe und Größe und fehlenden Zu- und Abläufen dem Typus „Kleinweihern“ zuzuordnen sind. Die Gewässer unterliegen keinem besonderen Schutzzweck. Zum Schutz der Amphibienpopulation ist jedoch das Gewässer im Nordwesten der Wallanlage planungsrechtlich zu sichern.

#### **Starkregen**

Durch ein externes Ingenieurbüro wurden für das Stadtgebiet von Ibbenbüren verschiedene Szenarien hinsichtlich des Themenbereichs „Starkregen“ erarbeitet. Die abgeleiteten Ergebnisse wurden kartographisch in einem Handlungskonzept zum Starkregenmanagement samt Starkregengefahrenkarten festgehalten. Nach Maßgabe der vorliegenden Daten wurden differenzierte Niederschlagsbetrachtungen herangezogen. Die Szenarien entsprechen einem 30-jährlichen und 100-jährlichen Ereignis nach KOSTRA sowie einem Extremereignis (Blockregen). Die jeweiligen Szenarien unterscheiden sich daher hinsichtlich der allgemeinen Niederschlagshöhe sowie des Niederschlagsverlaufs und der Wiederkehrwahrscheinlichkeit. Alle erzeugten Ereignisse überschreiten dabei die Bemessung des Kanalnetzes, welches kein zusätzliches

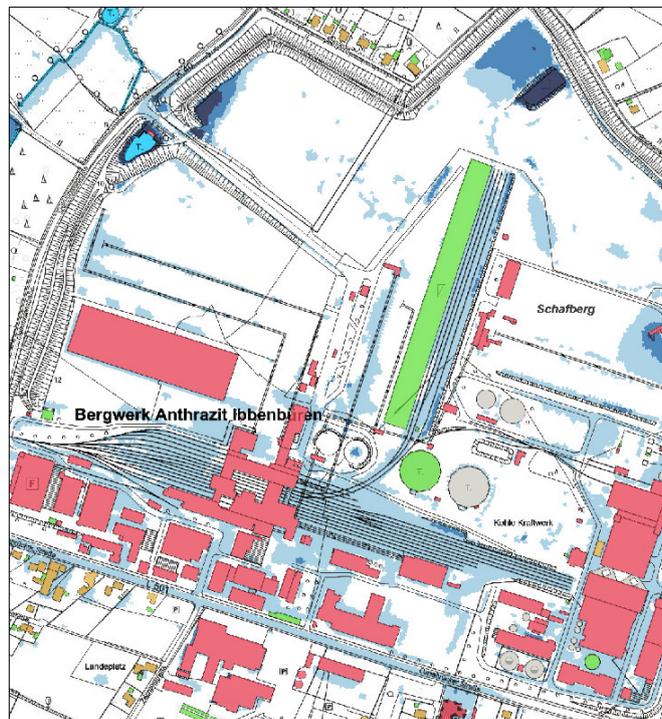
Wasser mehr aufnehmen kann.

Im Folgenden wird ein Ausschnitt (vgl. Abb. 6) aus der Risikokarte als das extremste der drei v.g. Ereignisse (Blockregen 90 mm, Dauerstufe 60 Minuten, ohne Berücksichtigung der Kapazitäten der vorhandenen Kanalisation) dargestellt. Zu erkennen ist die berechnete maximale Überflutungsausdehnung, bezogen auf die aktuell vorzufindende Situation. Der heutigen Freifläche wird daher ein gewisses Pufferpotenzial für die Umgebung zu teil. Durch die zukünftige Bebauung wird daher in diese Situation eingegriffen.

Zur Aufnahme von anfallendem Regenwasser und Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im B-Plan ein entsprechendes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das RRB trägt dazu bei einem Großteil des Regenwassers zeitlich zurückzuhalten und die anfallenden Wassermengen gedrosselt in eine Vorflut einzuleiten.

Aktuell wird überprüft, ob alternativ zu dem im Plangebiet vorgesehenen Niederschlagswasser-rückhaltebecken ein Standort nordwestlich außerhalb des Plangebietes hydraulisch möglich ist. Dieser alternative Standort könnte aus wasserrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht von Vorteil sein und würde im Plangebiet selbst weitere GE-/GI-Flächen ermöglichen.

#### **Abbildung 6 Starkregenkarte Ibbenbüren, Ausschnitt Plangebiet**



Quelle: Stadt Ibbenbüren, 2023

Zusätzlich sieht das städtebauliche Konzept ein dezentrales Regenwasser- und Starkregenmanagement (Dachbegrünung, Grünflächen entlang der Verkehrswege) vor. Auch der Gleispark erfüllt eine Mehrfachfunktion, wodurch großflächige unversiegelte Bereiche geschaffen werden.

Diese Maßnahmen haben per schriftlicher und zeichnerischer Festsetzung Einzug in den Bebauungsplan erhalten. Grundsätzlich gilt bereits, dass im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung gemäß DIN 1986-100 für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ein entsprechender Überflutungsnachweis zu erstellen ist.

<b>Immissionen</b>	<p>Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dienen aufgrund Ihrer Gebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung primär der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Industriegebiete gem. § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Bei gewerblichen Anlagen ist jedoch im Normalfall von betriebsbedingten Emissionen auszugehen, welche als umweltbezogene Auswirkungen zu werten sind. Dabei können je nach Betriebsform differenzierte Arten von Emissionen entstehen. Zu den naheliegenden Emissionen zählt in erster Linie verursachter Lärm. Um eine erhebliche Beeinträchtigung im Umfeld des Plangebiets liegender schutzbedürftiger Nutzung zu mindern, erfolgt ein Ausschluss bestimmter Betriebsarten gem. des „Abstandflächenerlass zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2007.</p>
<b>Klima / Luft</b>	<p>Durch die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbe- und Industrieflächen ist mit einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad in Kombination mit erhöhten Emissionen zu rechnen, obgleich das Plangebiet heute bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Gewerbebetriebe mit den dazugehörigen Produktions-, Lager und Umschlagstätten prägen das Mikroklima und verstärken lufthygienische und human-bioklimatische Belastungssituationen. Deshalb werden angemessene Festsetzungen getroffen, um diesen Situationen zukünftig Einhalt zu gebieten.</p> <p>Aufgrund der für Ibbenbüren erarbeiteten Klimaanalyse ist jedoch mit Blick auf die Planung nicht zu erwarten, dass sich zukünftig negative klimatische Folgeentwicklungen am Standort ergeben. Die Fläche ist heute bereits fast vollständig versiegelt und wird zukünftig trotz der Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet einen deutlich grüneren Charakter erfahren. Luftleitbahnen sind aufgrund der bereits vorhandenen Wallanlagen am Standort nicht nachhaltig betroffen, so dass keine unmittelbaren Effekte des I-NOVA Park auf die Gesamtstadt zu erwarten sind.</p> <p>Die Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) Satz 2 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung forcieren und die Belange des Klimaschutzes angemessen berücksichtigen. Auf kommunaler Ebene werden die Bodennutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Gemeindegebiets planungsrechtlich vorbereitet, wodurch in der Örtlichkeit ein zusätzlicher Energiebedarf entsteht. Gleichzeitig ergeben sich durch diesen Prozess auf lange Sicht weitere klimaschädliche Emissionen, um die menschlichen Grundbedürfnisse decken zu können. Darüber hinaus nehmen sogenannte „Extremwetterereignisse“ wie z.B. langanhaltende Hitzeperioden, auftretende Starkregenereignisse, Überflutungen oder Stürme weltweit – und auch in Ibbenbüren – spürbar zu. Der Inhalt des Bebauungsplans ist deshalb so auszugestalten, dass die beabsichtigten Raum- und Siedlungsstrukturen möglichst klimaangepasst und resistent geplant werden, um nachhaltige Strukturen auszubilden. Genau dabei unterstützen die getroffenen Festsetzungen, auf dem Weg zu einem innovativen und grünen I-NOVA Park.</p> <p>Dieser Auftrag wird insbesondere in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB deutlich, da auch die allgemeinen Klimabelange einer Abwägung unterliegen. Das übergeordnete Ziel sollte demnach darin bestehen, energieeffiziente Stadträume zu schaffen, die möglichst wenig Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) produzieren und die Bauleitpläne inhaltlich so auszurichten, dass Energiesparpotenziale und Energieoptimierungen nachträglich leichter zu erzielen sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist ein möglichst hoher Entsiegelungsgrad für das Mikroklima im Plangebiet entscheidend. Insofern sind Dach- und Fassadenbegrünung, die Entsiegelung und Begrünung von Parkplätzen und die Flächenbegrünung allgemein im Bebauungsplan vorgesehen, um die zu erwartende Belastung im Plangebiet auszugleichen.</p>
<b>Landschaft</b>	<i>[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
<b>Beeinträchtigte Schutzgüter</b>	<i>[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>

<b>Bilanzierung</b>	<i>[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
<b>Altlasten</b>	<p>Auf dem Areal des ehemaligen Bergwerks „Zeche Oyenhausen“ wurde bereits 2020 eine geotechnische Voruntersuchung und Gefährdungsabschätzung der Eigentümerin RAG AG vorgenommen um Altlasten zu identifizieren. Im folgenden Absatz wird kurz auf den Status Quo zum Untersuchungszeitpunkt eingegangen:</p> <p>In verschiedenen Bereichen wurden Prüfwertüberschreiten (Pfad Boden – Mensch) aufgenommen. Die Prüfwerte richten sich nach der aktuell gültigen BBodSchV. Insgesamt wurden auf der Fläche 215 Rammkernsondierungen abgeteuft und Boden- Luftproben entnommen. Insbesondere im Bereich des Waschplatzes wurden erhöhte Werte festgestellt, welche jedoch aktuell keine Gefährdung darstellen. Eine Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser konnte vor Allem für den südwestlichen Bereich aufgrund vorliegender Kontaminationen (LHKW; PAK, KW) nicht abschließend bewertet werden. Im Gleisbereich wird im Falle einer Umnutzung die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch durch Versiegelung, Überdeckung mit sauberem Boden oder Auskoffierung erforderlich sein. Die untersuchten Bodenhorizonte sind stellenweise der LAGA Zuordnungsklasse z2/&gt;z2 zuzuordnen. Sollte bei einer Umnutzung von Flächen Bodenmassen anfallen, ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Genauere Angaben können dem Bericht zur Gefährdungsabschätzung und geotechnischen Voruntersuchung entnommen werden.</p> <p>Durch das Sanierungsmanagement der RAG AG werden diese Schadbereiche bezogen auf die Anforderungen der zukünftigen Nutzung als Gewerbe- und Industrieflächen saniert werden.</p>

### 3.2.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

<b>Wirtschaft</b>	Durch die Entwicklung des neuen Plangebiets wird der Bau weiterer Betriebsstandorte ermöglicht und in Zukunft zusätzliche Nachfrage im Baubereich erzeugt. Hierdurch sind in der Folge weitere Zuzüge nach Ibbenbüren zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass bedingt durch die Planung insbesondere auch die hiesige mittelständige Unternehmensstruktur profitieren wird. Hierzu gehört auch die Aktivierung tangierter Wertschöpfungsketten, für die insbesondere ergänzende Aufträge entstehen können.
<b>Entwässerung</b>	Die mit der Entwässerung verbundenen textlichen Festsetzungen werden im aufzustellenden Bebauungsplan getroffen und regeln die zukünftige Ableitung. Demnach ist die Ableitung von Abwasser oder sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
	<i>[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
<b>Versorgungsleitungen</b>	Die Versorgung des Plangebiets mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die betroffenen Leitungsträger sichergestellt. Die hierfür erforderlichen Arbeiten werden im Rahmen der zukünftigen Ausbauplanung durchgeführt.

**Löschwasser** *[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]*

**Abfall** *[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]*

### 3.2.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

**ÖPNV** *[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]*

**Kraftfahrzeuge** Das Plangebiet verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung und ist über die „Osnabrücker Straße“ im Süden und die „Oelmühlenstraße“ im Westen angebunden. Über die Osnabrücker Straße besteht Anbindung an die Gesamtstadt sowie in Östlicher Richtung an die Stadt Osnabrück. Über die „Osnabrücker Straße“ besteht in wenigen Minuten Anbindung an die

„Münsterstraße“ südwestlich des Plangebiets. Über diese wiederum besteht Anbindung an die Bundesautobahn A30. Für die Erschließung des Plangebiets werden zusätzliche Einmündungsbereiche entlang der „Osnabrücker Straße“ erforderlich. Die Straße wird dabei so auslegt, dass auch größere Verkehrsteilnehmer wie LKW oder Müllfahrzeuge angemessen ein- und ausfahren können. Westlich des Plangebiets werden im Mobilitätskonzept der Stadt Ibbenbüren bereits heute Anzeichen einer sich andeutenden Auslastung der „Osnabrücker Straße“ dokumentiert. Nach Ansicht der Stadt ist jedoch damit zu rechnen, dass der damalige Quell- und Zielverkehr, ausgelöst durch die bergbauliche Nutzung, die neue Verkehrsbelastung nicht überschreitet.

**Fußgänger /  
Radfahrer**

Ein zentrales Element der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA Park“ ist eine großzügig angelegte Grünfläche. Diese dient nicht nur der Minderung der Auswirkung von Starkregenereignissen, innerhalb des sog. „Gleispark“ wird über die Errichtung von Fuß- und Radwegen ein Anschluss an die Gesamtstadt hergestellt. Dies dient auch der Reduzierung des MIV, indem eine attraktive Verbindung zum Plangebiet hergestellt wird.

### 3.2.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

**StEP**

Die Änderung des FNP trägt insbesondere den Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 in der Fassung nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung, welche bereits in Kapitel 1 „Anlass und Ziel der Planung“ und Kapitel 2.4 „Informelle Konzepte bereits aufgelistet wurden.

Das Plangebiet erfüllt die grundlegenden Voraussetzungen um die aufgezeigten Ziele allgemein zu erfüllen und inhaltlich aufzugreifen. Durch die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets werden zusätzliche Flächenangebote geschaffen und gleichzeitig die brachgefallenen Kohlekonversionsflächen einer neuen Nutzung zugeführt. Die zur Verfügung stehenden Flächen können bedarfsweise und unter Berücksichtigung heutiger Marktanforderungen so veräußert werden, dass eine flexible Aufteilung der Grundstücke möglich wird. Durch eine, im Masterplan Kohlekonversion aufgezeigte Umgestaltung der Osnabrücker Straße wird zudem ein attraktiver Stadteingang geschaffen.

### 3.2.8 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 (6) Nr. 13 BauGB

**Anteil Freiflächen**

Durch den Erhalt der Wallanlagen sowie die Schaffung des zentralen „Gleispark“ entsteht ein angemessener Mix aus überbaubarer Fläche und vorhandenen bzw. neu zu entwickelnden Grün- und Freiflächen. Die getroffenen Festsetzungen tragen somit dafür Sorge, dass der Belang trotz der Planung eines Gewerbe- und Industriegebiets grundlegend mitgedacht und planungsrechtlich aufgegriffen wird.

#### 4. Inhalt der Neuaufstellung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.55 „I-NOVA Park“ werden im Folgenden die städtebaulichen Grundzüge aufgezeigt:

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der südliche Teilbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Der nördliche Teilbereich wird als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich damit an der vorherigen Nutzung als Industriefläche. Um eine gezielte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wurden die zulässigen, unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Detail genau definiert.

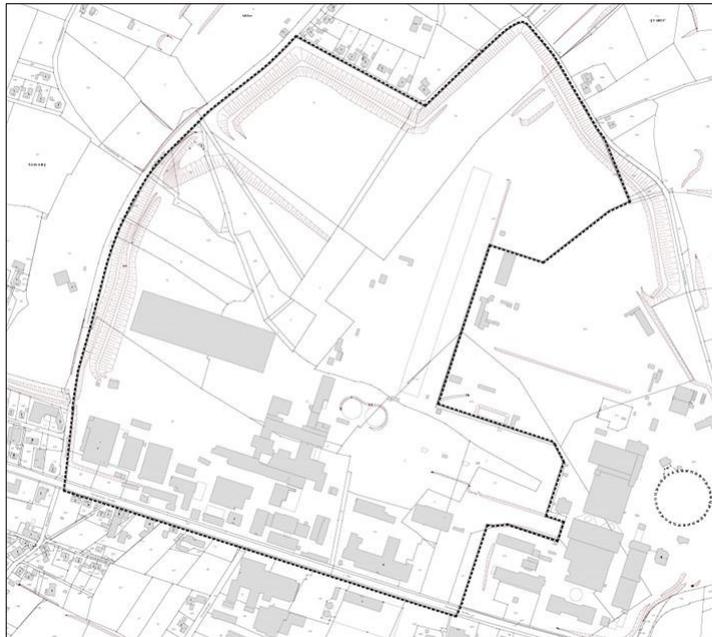
Für das Plangebiet wird entsprechend der Planzeichnung im südlichen Teilbereich an der Osnabrücker Straße ein Gewerbegebiet mit der Unterteilung GE1, GE2 und GE3 festgesetzt. Im größeren nördlichen Teilbereich werden entsprechend der Planzeichnung die Industriegebiete GI1, GI2, GI3 und GI4 festgesetzt.

Die Neueinteilung des Plangebietes wird ergänzt durch eine angepasste Verkehrsführung und deren Flächen. Zentraler Aspekt der Planung wird zusätzlich die Umgestaltung der Bahnanlagen sein.

Die Ausweisung der einzelnen Gebiete ist erforderlich um die städtebaulichen Ziele der Stadt zu verfolgen und bei der Entwicklung über Steuerungsmöglichkeiten zu verfügen.

Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben zur Weiterentwicklung der 155. Änderung des Flächennutzungsplans.

#### *Abbildung 7 Übersicht über den Geltungsbereich*



Quelle: Stadt Ibbenbüren, Eigene Darstellung

## 4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

Gliederung der Baugebiete

#### 1. Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 Abs.2 BauNVO

- 1.1 Der Planbereich ist gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Planzeichnung festgelegten Abstandsklassen.
- a) Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist
  - b) Abweichend von Nr. 1.1 a) sind ausnahmsweise die in der Abstandsliste 2007 mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist

#### Begründung:

Durch die Festsetzung, dass auch niedrigere Abstandsklassen unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulässig sein können, ist es möglich das Areal flexibler zu gestalten. Durch den Zusatz, dass der Immissionsschutz gesichert sein muss, bleiben dennoch immissionsschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

Art der baulichen Nutzung

#### 2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

- 2.1. Gewerbegebiet GE1, GE2, GE3 gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- 2.1.1 Zulässige Nutzungen
- 2.1.1.1 1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze und Öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Anlagen für, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 2.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- 2.1.2.1 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
2. Tankstellen  
3. Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Einrichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze zur Großflächigkeit i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar ist. Sonstiger Einzelhandel ist unterhalb der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO zulässig.
- 2.1.3 Nicht zulässige Nutzungen
- 2.1.3.1 1. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,  
2. Kerngebiets- und Mischgebietstypische Vergnügungsstätten,

3. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, Aktualisierung November 2016, Anlage zur Begründung) aller Art,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Begründung:

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planzeichnung im südlichen Teilbereich an der Osnabrücker Straße ein Gewerbegebiet mit der Unterteilung GE1, GE2 und GE3 festgesetzt. Die Ausweisung der einzelnen Gebiete ist erforderlich um die städtebaulichen Ziele der Stadt zu verfolgen und eine geordnete Entwicklung anzustoßen. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben der Änderung Nr.155 des Flächennutzungsplans, so dass der Bebauungsplan daraus entwickelt werden kann.

Die Art der bauliche Nutzung orientiert sich an § 8 BauNVO, trifft jedoch im Sinne der Planung einige Ausnahmen.

Es wurden Bestimmungen getroffen, wonach Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind, um neue städtische Angebote im Plangebiet zu etablieren.

Des Weiteren wurden Tankstellen und Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um den Autoverkehr im Plangebiet gering zu halten und im weiteren Entwicklungsprozess bei der Entstehung von Verkaufsstellen mitwirken zu können. Anlagen für sportliche Zwecke fallen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr unter zulässige Nutzungen, wie es in § 8 (2) Nr.4 BauNVO der Fall ist, um Nutzungskonflikte mit der gewerblichen und industriellen Nutzung zu vermeiden.

Es sind Kerngebiets- und Mischgebietstypische Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig, um bestehende Angebote in der Stadt nicht zu schwächen und den Charakter des Plangebietes klar zu definieren. Weitere Nutzungen wie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution wurden aufgrund des geplanten Gebietscharakters ebenfalls ausgeschlossen. Damit wurden verschiedene Arten von Vergnügungsstätten näher definiert, um gezielt nicht geeignete Nutzungen auszuschließen.

- |         |  |
|---------|--|
| 2.2     | Industriegebiet GI1, GI2, GI3, GI4 gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO  |
| 2.2.1   | Zulässige Nutzungen  |
| 2.2.1.1 | 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,<br>2. Tankstellen.   |
| 2.2.2   | Ausnahmsweise zulässige Nutzungen  |
| 2.2.2.1 | Im Industriegebiet sind abweichend von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse II gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. |
| 2.2.3   | Nicht zulässige Nutzungen  |
| 2.2.3.1 | 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind<br>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  |

3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution
4. Kerngebiets- und mischgebietstypische Vergnügungsstätten.
- 2.2.3.2 Im Industriegebiet sind abweichend von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BIm-SchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen III bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen III bis IV zuzuordnen sind.

Begründung:

Im größeren nördlichen Teilbereich werden entsprechend der Planzeichnung die Industriegebiete GI1, GI2, GI3 und GI4 festgesetzt.

Die Ausweisung der einzelnen Gebiete ist erforderlich um die städtebaulichen Ziele der Stadt zu verfolgen und eine geordnete Entwicklung anzustoßen. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben der Änderung Nr.155 des Flächennutzungsplans, so dass der Bebauungsplan daraus entwickelt werden kann.

Die Art der bauliche Nutzung orientiert sich an § 9 BauNVO, trifft jedoch im Sinne der Planung einige Ausnahmen.

Die Abweichung der Bestimmungen durch § 9 BauNVO bezieht sich vor Allem auf die 2.2.2.1 und 2.2.3.2 wonach bestimmte Anlagen unzulässig sind um Immissionen im Plangebiet gering zu halten. Um den Gebietscharakter zu wahren und Nutzungskonflikte zu vermeiden werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des §9 (3) BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Zusätzlich sind Kerngebiets- und mischgebietstypische Vergnügungsstätten, sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution nicht zulässig um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung	3.	<b>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB</b>
	3.1	Grundflächenzahl (GRZ)
	3.1.1	Die Grundflächenzahl wird gem. Planeinschrieb definiert.
	3.1.2	Weitere und sonstige Überschreitungen zur getroffenen Grundflächenzahl sind unzulässig.
	3.2	Höhe der baulichen Anlagen
	3.2.1	Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (m ü. NHN) bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt (GE 1 – GE 3; GI1 – GI4) gem. Planeinschrieb definiert.
	3.2.2	Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei flach geneigten Dächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.
	3.2.3	In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 und dem Industriegebiet GI1 – GI4 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (m ü. NHN) für notwendige technische Bauteile (z. B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren, Photovoltaikanlagen, Kleinwindkraftanlagen, etc.) um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Begründung:

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend der Bestimmungen in Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen.

In allen Bereichen wurde eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen damit den Orientierungswerten gemäß §17 BauNVO.

Angaben zur Höhe der baulichen Anlage sind erforderlich, um die geplanten Nutzungen im Plangebiet verwirklichen zu können.

Da das Planungsgebiet unterschiedliche Geländehöhen aufweist wurde die max. Gebäudehöhe in der Planzeichnung in Meter ü. NN festgesetzt, um eine einheitliche maximale Höhe bei unterschiedlichem Gelände zu gewährleisten.

Ordnungsziffer	Max. Gebäudehöhe
GE1	185,5 m ü. NN
GE2	186,0 m ü. NN
GE3	186,5 m ü. NN
GI1	192,5 m ü. NN
GI2	180,0 m ü. NN
GI3	180,5 m ü. NN
GI4	193,0 m ü. NN

Da das ehemalige Zechengelände als eigenständiges Gewerbe- und Industriegebiet am Stadtrand geplant ist, ist das Gebot des Einfügens in die städtebauliche Umgebung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu regeln. Es ist darauf zu achten, dass die Neubauten verhältnismäßig zu den Kubaturen der Bestandgebäude im Gebiet sind.

- Bauweise**
- 4. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB**  
 4.1 In den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 und den Industriegebieten GI1 bis GI4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Begründung:

Sowohl im Bereich des Gewerbegebiets als auch des Industriegebiets ist eine abweichende Bebauung festgesetzt, so dass ein ausreichender Spielraum vorhanden ist um die geplante Bebauung den Anforderungen der jeweiligen Nutzungen entsprechend ausführen zu können. Als abweichende Bauweise ist folgende Regelung gültig: Zulässig sind Einzelbaukörper und gereichte Baukörper. Diese dürfen eine Gesamtbaulänge von mehr als 50,0 m aufweisen.

- Überbaubare Grundstücksfläche**
- 5. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB**  
 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, nach § 23 Abs. 1-3 BauNVO, durch Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Hier wurden in den Bereichen GE 1 und 2 engere Baugrenzen gezogen, um nicht zu stark von der vorhandenen Bausubstanz abzuweichen und ein optisch stimmiges Bild am Stadteingang zu erzeugen. In den Bereichen GE3 und GI 1 bis 4 entsprechen die Baugrenzen abzüglich der Grenzabstände den Gebietsgrenzen. Dort werden Spielräume gelassen um die geplante Bebauung den Anforderungen der jeweiligen Nutzung entsprechend ausführen zu können. Beschränkt wird die geplante Bebauung in letzter genannten Bereichen durch die restlichen Bestimmungen.

- Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 6. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB**  
 6.1 Ebenerdige Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen um das Aufkommen parkender Autos im

Straßenraum zu minimieren. Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Diese Festsetzung stellt sicher, dass ausreichend Stellplätze für die geplanten Nutzungen geschaffen werden, so dass eine Belastung der umgebenden Bereiche durch zusätzlichen Parksuchverkehr und parkende Fahrzeuge nicht gegeben ist.

- |                                 |           |   |
|---------------------------------|-----------|---|
| <b>Flächen für Nebenanlagen</b> | <b>7.</b> | <b>Flächen für Nebenanlagen</b>   |
|                                 | 7.1       | Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.   |
|                                 | 7.2       | Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. |

Begründung:

Nebenanlagen sind in jedem Fall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um öffentliche Räume zu sichern und die Eigenverantwortung für den jeweiligen Bauherren festzusetzen.

- |                        |           |   |
|------------------------|-----------|---|
| <b>Verkehrsflächen</b> | <b>8.</b> | <b>Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>   |
|                        | 8.1       | Die Straßenverkehrsflächen sind gem. Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt. |

Begründung:

Die Straßenverkehrsflächen sind gem. Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt und richten sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

- |                                       |           |  |
|---------------------------------------|-----------|--|
| <b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> | <b>9.</b> | <b>Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung</b>  |
|                                       | 9.1       | Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. |

Begründung:

Die Erschließung des Gebiets bezieht auch deren Anschluss an die technische Infrastruktur mit ein. Dazu zählt die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation. Deshalb sind die entsprechenden Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als zulässig festgesetzt.

- |  |            |  |
|--|------------|--|
| <b>Flächen für Niederschlagswasser</b> | <b>10.</b> | <b>Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen</b> |
|  | 10.1       | <i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>                                  |

Begründung:

*[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]*

- 11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
- 11.1 Die Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind gem. Planeinschrieb definiert.
- 11.2 Das im Planbereich (Trennerlass vom 26.05.2004-IV-9 031 001 2104) ortsnah in das angrenzenden Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten. Je nach Bedarf ist auf den einzelnen Grundstücken für anfallendes Niederschlagswasser nach den Grundsätzen des Trennverfahrens eine Vorbehandlung notwendig Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine Einleitungsgenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt Ibbenbüren zu beantragen (s. Kapitel F Nr.12)

Begründung:

Da die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die damit einhergehende Sicherung des Grundwassers wesentlicher Bestandteil der Planung ist, sind dafür Flächen im Planungsgebiet festgeschrieben und definiert. Das Einleiten von Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist zulässig und per Einleitungsgenehmigung näher zu definieren.

**Öffentliche Grünfläche**

- 12. Öffentliche Grünfläche**
- 12.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind gem. Planzeichnung definiert.

Begründung:

Da durch die künftige Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen ist, wird ein Teil des Areals als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind gemäß Planzeichnung definiert. Zusätzlich erhöht es die Aufenthaltsqualität für Kunden und Mitarbeiter der künftigen Nutzungen.

**Wasserflächen**

- 13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 13.1 Der im Nordwesten gelegene Teich wird im Bestand gesichert und als Wasserfläche festgesetzt.

Begründung:

Um die Folgen von Starkregenereignissen abzufedern, Rückhaltung zu begünstigen und einen Kühlungseffekt im Planungsgebiet zu erzielen, wird der im Nordwesten gelegene Teich im Bestand gesichert und als Wasserfläche festgesetzt. Zusätzlich sind die im Planungsgebiet identifizierten Amphibienarten in der Planung durch den Erhalt berücksichtigt und deren Bestand gesichert.

**Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 14. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**
- 14.1 Abgrabungen sind innerhalb der gem. Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen zulässig.

Begründung:

Aufgrund der untersuchten Altlasten im Planungsgebiet sind Abgrabungen nur in bestimmten Bereichen im Gebiet möglich. Flächen auf denen eine Abgrabung möglich wäre sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Zu Aufschüttungen wurden keine näheren Bestimmungen getroffen, deshalb gelten dazu die einschlägigen Gesetzesbestimmungen.

	<b>15.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]
	15.1.1	Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit teilversickerungs-fähigen Materialien auszustatten mit einem Abflussbeiwert Cs (mittlerer Abflussbeiwert) von max. 0,60 C <sub>m</sub> auszuführen (Rasengittersteine, Porenpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) soweit keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, welche eine vollständige Versiegelung der Fläche erforderlich machen.
	15.2	Dachbegrünung
	15.2.1	Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 ° Neigung), sind auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv oder intensiv mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mind. 8 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Saatgutmischung aus z.B. Sedumsprossen, Wildkräutern und Wildgräsern zu verwenden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen; Wartungswege oder Dachfenster genutzt werden. Die Funktionsschichten des Dachbegrünungsaufbaus bestehend aus Vegetationstragschicht, Filterschicht, Drainschicht und die darunter liegenden erforderlichen Schutz und Trennanlagen sind dabei zum Zwecke der Niederschlagswasserretention auch unter den nicht begrüneten Dachflächen und auch unterhalb von aufgeständerten PV-Modulen fortzuführen. Kombinationen mit (aufgeständerten) Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig.
	15.3	Beleuchtung
15.3.1	Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig. Die insekten-schonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.	
15.4	Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	
15.4.1	Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind gem. Planeinschrieb die nachfolgende Anzahl an Nisthilfen zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nisthilfe Dohle: 2 Gestelle (insg. 25 Nisthilfen)</li> <li>- Nisthilfe Wanderfalke, Turmfalke</li> <li>- Nisthilfe Mauersegler (Anzahl muss noch bestimmt werden)</li> </ul>	

Begründung:

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms hat es sich Ibbenbüren zur Aufgabe gemacht, sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Dementsprechend werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Rückhaltungsmöglichkeiten von Regenwasser im Gebiet begünstigt und ein möglichst hoher Grünanteil angestrebt. Dies soll einerseits die Grundwasserneubildung begünstigen und einer zu starken Hitzeentwicklung im Areal vorbeugen. Zusätzlich wurden Bestimmungen im Sinne des Artenschutzes getroffen. Dazu zählt insekten-schonende Außenbeleuchtung, um deren Bestände nicht weiter zu belasten und Nisthilfen für die ansässigen Vogelarten um deren Bestehen im Planungsgebiet sicherzustellen.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	<b>16.</b>	<b>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>
	16.1	Die mit gem. Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der RAG zu belegen.

Begründung:

Die mit gem. Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der RAG zu belegen. Dies dient der Unterhaltung notwendiger leitungsgebundener Infrastruktur und sichert die Erschließung des Plangebiets.

**Technische Maßnahmen**
**17. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

17.1 Die Gesamtfläche von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von gewerblich genutzten Neubauten, die einen Neigungswinkel von bis zu 10 Grad aufweisen, ist bilanziell zu mindestens 50 % mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung versehen.

Begründung:

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms hat es sich Ibbenbüren zur Aufgabe gemacht, sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Dazu gehört auch die hauseigene Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.

**Bepflanzungen**
**18. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

18.1 Fassadenbegrünung

18.1.1 Außenwände von Gebäuden die eine Länge von 30 m überschreiten, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie sämtliche fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

18.1.2 Von der Festsetzung gem. 18.1 ausgenommen sind die gem. Planeinschrieb festgesetzten Denkmalsgeschützten Gebäude.

18.2 Begrünung von Stellplätzen

18.2.1 Auf PKW- und LKW-Stellplatzanlagen ist für jeweils 4 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer und standortgerechter Laubbaum (2.-3. Ordnung) in einer Mindestqualität von 16-18 cm Stammumfang zu 8 pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes ist in einer Mindestgröße von 16 m<sup>2</sup> und 1,5 m Tiefe auszuführen.

Begründung:

Um die Entstehung von Wärmeinseln im Gebiet zu verhindern und möglichst viel Verschattung zu gewährleisten, sind gemäß den Festsetzungen bestimmte Gebäude mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen und für jeweils 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Genaueres zum Maß der Bäume und den Bedingungen zur Pflanzung von Schling- und Kletterpflanzen wird durch die textlichen Festsetzungen des B-Plans konkretisiert.

**19. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

19.1 Allgemeine Anforderungen an Gehölzpflanzungen  
[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

19.2 Im Bereich des gem. Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Vegetationsfläche sind sämtliche, im Bestand vorhandene, Gehölze und Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Verlust durch standortgerechte und klimaangepasste Neupflanzungen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

19.3 Mindestens 10 % der privaten Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl) nicht überbaubaren bzw. nicht für Anlagen

i.S.d. 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Grundstücksfreiflächen) sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Als besonders schützenswert wurde der südliche und nördliche Wall mit entsprechender Vegetation identifiziert. Da das Areal durch seine vorherige Nutzung stark beansprucht wurde und Vegetation nur in den Randbereichen zu finden ist, sind vorhandene Strukturen besonders schützenswert. Durch die künftige Nutzung von Gewerbe und Industrie ist mit einer hohen Versiegelung zu rechnen, weshalb zusätzlich ein Mindestmaß von 10 % der privaten Grundstücksfläche entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen ist.

<b>Artenauswahlliste</b>	<b>20.</b>	<b>Artenauswahlliste</b>
	20.1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

Begründung:

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V. mit §89 BauO NRW</b>
	<b>1.</b>	<b>Dachgestaltung</b> In den Gewerbegebieten GE1-GE3 sowie den Industriegebieten GI1-GI4 sind gewerbliche Neubauten nur mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (max.15°) zulässig.
	<b>2.</b>	<b>Fasadengestaltung</b> [wird im weiteren Verfahren ergänzt]
	<b>3.</b>	<b>Werbeanlagen</b>
	3.1	Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen oder ähnliches) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig.
	3.2	Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, bewegte Werbeanlagen sowie Laserwerbung, Skybeamer o.ä.
	<b>4.</b>	<b>Einfriedungen</b>
	4.1	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Einfriedungen in Form von geschlossenen Wänden, Mauern oder teilgeschlossenen Wänden und Bauteilen sowie Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.
	4.2	Einfriedungen die an der Grenze eines bebauten Nachbargrundstücks laufen sind zu begrünen. Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht einzugrünen.

Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität zukünftiger Bauvorhaben und den geplanten Charakter des Plangebietes zu berücksichtigen, werden die aufgezeigten Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die Einschränkungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen sorgt für ein einheitliches harmonisches Stadtbild ohne die typischen Ausprägungen der geplanten Nutzungen einzuschränken .

## 4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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 Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**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.

**Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### Hinweise

#### 1. Altlasten

Auf dem Areal des ehemaligen Bergwerks „Zeche Oyenhausen“ wurde bereits 2020 eine geotechnische Voruntersuchung und Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Dabei wurden in verschiedenen Bereichen Prüfwertüberschreiten (Pfad Boden – Mensch) aufgenommen. Insgesamt wurden auf der Fläche 215 Rammkernsondierungen abgeteuft und Boden- Luftproben entnommen.

Die Analyse der Bodenluftprobe ergaben im Bereich des Waschplatzes (Nr. 46-04) erhöhte Gehalte an LHKW. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei vergleichbarer Nutzung nicht gegeben. Bei Nutzungsänderung ist der Wirkungspfad erneut zu bewerten.

Die Ergebnisse der Bodenproben zeigen, dass in einigen Bereichen auffällige Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Mineralölkohlenwasserstoffe (KW-Index) und/oder Polychlorierte Biphenyle (PCB) vorliegen.

Der Prüfwert der aktuell gültigen BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei einer industriell/gewerblichen Nutzung wird einigen Bereichen überschritten. Darüber hinaus wurde insbesondere im südwestlichen Bereich in einigen Bohrungen Wasser oberhalb des Geschiebelehms erbohrt. Eine Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden-grundwasser kann für diesen Bereich aufgrund vorliegender Kontaminationen (LHKW; PAK, KW) nicht abschließend bewertet werden.

Die untersuchten Bodenhorizonte sind stellenweise der LAGA Zuordnungsklasse z2/>z2 zuzuordnen. Sollte bei einer Umnutzung von Flächen Bodenmassen anfallen, ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Im Gleisbereich liegen für den Gleisschotter Überschreitungen des Prüfwertes gem. BBodSchV des Wirkungspfades Boden-Mensch (direkter Kontakt, industriell-gewerbliche Nutzung) für den Parameter Benzo(a)pyren vor. Gleichzeitig wurden leicht erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. In der unterlagerten Auffüllung lagen teilweise Überschreitungen des Prüfwertes der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch vor. In diesen Bereichen ist im Falle einer Entfernung des Gleisschotters für eine uneingeschränkte gewerblich/industrielle Nachnutzung die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch durch Versiegelung, Überdeckung mit sauberem Boden oder Auskofferung erforderlich.

Vor der Durchführung von zukünftigen Baumaßnahmen sind baugrundtechnische Untersuchungen nach DIN 4022 durchzuführen.

## 2.Pflanzlisten

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung empfohlen

Pflanzliste (wird ergänzt)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bodenfeuchte
x	x	x
x	x	x

## 3.Denkmalerschutz

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL – Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs.2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Vorhandene Bausubstanz

Im Süden des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude, welche noch von der ehemaligen industriellen Nutzung zeugen und gutachterlich dokumentiert, von besonderer Bedeutung sowohl für die Menschen in den Bergbaugemeinden um Ibbenbüren (Identifikation) als auch für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse (Veranschaulichung des Produktionsablaufs einer Zeche) ist. Nicht zuletzt sprechen neben wissenschaftlichen Gründen (Veranschaulichung der Entwicklungsgeschichte der Bergbauarchitektur) auch städtebauliche Gründe für einen Erhalt der Bausubstanz. Die ehemalige Schachanlage besitzt ortsbildprägenden Charakter und die markanten Bauten der Schachanlage stellen eine Landmarke für das Tecklenburger Land dar.

## 4.Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.

### **5. Telekom**

Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

### **6. Entwässerung**

Der Anschlussnehmer/Die Anschlussnehmerin hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind die Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jede(r) Anschlussnehmer/Anschlussnehmerin ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 01.01.2023, insbesondere § 13 (3), wird verwiesen.

### **7. Netzinfrastruktur**

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Karten mit dem genauen Verlauf der Versorgungseinrichtungen der Westnetz und SWTE können außerdem mit einer Email an [planauskunft@swte-netz.de](mailto:planauskunft@swte-netz.de) bestellt werden (mit Lageangabe, z.B. Flur/Flurstücksnummer oder Planausschnitt mit markiertem Grundstück).

### **8. Grünordnung**

Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen. Für die Entwicklung einer Dachbegrünung wird empfohlen zertifiziertes, autochthones Saat- oder Pflanzgut aus der Herkunftsregion 2 zu verwenden.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen - Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen einzusetzen. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden. Gebäudevorzonen (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf erforderliche Erschließungswege (Zufahrt, Zuwegungen etc.) ist eine Versiegelung der Gebäudevorzonen sowie die Anlage von Stein- und Schotterflächen unzulässig.

### **9. Klimaschutz**

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

### **10. Photovoltaik Anlagen**

Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen

und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.  
Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen sollen nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Photovoltaikmodule und Befestigungsbauteile verwendet werden.

#### **11. Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die unter die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) bzw. des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NW) fallen, sind unzulässig bzw. bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.

#### **12. Bodenschutz**

Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte, etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen

#### **13. Niederschlagswasser**

Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser von Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von 800 m<sup>2</sup> oder mehr ist mit den Antragsunterlagen (Bauantrag im Freistellungsverfahren, Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der BauO NRW) ein Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung (Überflutungsnachweis) mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vorschriften beizufügen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist der Überflutungsnachweis für ein 100-jährigem Regenereignis durchzuführen.

#### **14. Vogelschutz**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten die Gebäudefassaden nicht mit großen Flächen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas ausgestattet werden. Größere Glasfronten sollten aus geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmen Glas bestehen oder durch Markierungen so unterteilt werden, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind (z. B. Vogelschutzglas Kategorie A).

#### **15. Lade-Infrastruktur**

Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen mindestens jeder dritte Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

#### **16. Artenschutz**

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. Weitere Informationen finden Sie auf dem „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ unter „Artenschutz“ auf der Seite [www.kreissteinfurt.de/naturschutz](http://www.kreissteinfurt.de/naturschutz).

Folgende Gutachten fließen inhaltlich in die Bauleitplanung ein:

**Gutachten**

**Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I** vom März.2023

Schmelzer – Die Ingenieure, Am Sportzentrum 11, 49479 Ibbenbüren

**Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II** vom Juli.2023

Schmelzer – Die Ingenieure, Am Sportzentrum 11, 49479 Ibbenbüren

**Gutachten Orientierende Baugrunduntersuchung Schachtanlage Von-Oeynhausen** vom November 2022, Schmelzer - Die Ingenieure, Am Sportzentrum 11 49479 Ibbenbüren

**Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren Endbericht** vom November 2016, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Von-Esmarch-Straße 168 48149 Münster

**Endbericht zur modellgestützten Klimaanalyse Ibbenbüren im Kontext „Entwicklung eines Stadtklimamodells und Erstellung eines Handlungsleitfadens für die Bauleitplanung zu den Themen Klimawandel und Klimawandelfolgenanpassung für die Stadt Ibbenbüren** vom 26.01.2023, Ingenieurbüro Rau Bottwarbahnstraße 4 74081 Heilbronn / METCON UMB Dr. Bigalke Jappowweg 9h 25421 Pinneberg

**Gefährdungsabschätzung und geotechnische Voruntersuchung-Teilfläche 2 nördlich der Osnabrücker Straße** vom 11.05.2021- Analytik-, Beratung-&Ingenieursdienstleistungen Wessling GmbH, Oststraße 7, 48341 Altenberge

**Bestandserfassung des Uhus und der Amphibien 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Industriegebiet Schafberg – Zeche Oeynhausen“ (Teilbereich I-NOVA-Park)** vom Juli 2023 – Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Oststraße 36, 48231 Warendorf

## 5. Städtebauliche Übersichtsdaten

**Flächenangaben**

Der Planbereich der B-Plan Neuaufstellung wird wie folgt gegliedert:

<u>Insgesamt:</u>	ca. 615.315 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete:	ca. 117.690 m <sup>2</sup>
Industriegebiete:	ca. 360.258 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 43.664 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	ca. 76.173 m <sup>2</sup>
Flächen für den überörtlichen Verkehr:	ca. 5.141 m <sup>2</sup>
Flächen für Ver- und Entsorgung:	ca. 11.290 m <sup>2</sup>
Wasserflächen:	ca. 1.098 m <sup>2</sup>

## 6. Verfahrensvermerke

### Verfahrensschritte im Überblick

Nachfolgend werden die jeweiligen Beteiligungsschritte nach dem Baugesetzbuch des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens (Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA-Park“) aufgezeigt:

§ 2 (1)

..... Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren wird in seiner Sitzung am 27.09.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „I-NOVA-Park“ beschließen. Parallel wird die 155. Änderung des FNP beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses wird nach dem Beschluss ortsgemäß in der Ibbenbürener Volkszeitung (IVZ) bekanntgemacht.

§ 3 (1)

.....-  
..... Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

§ 4 (1)

.....-  
..... Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

§ 3 (2)

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

§ 6 (1)

..... Feststellungsbeschluss gemäß § 6 (1) BauGB

### Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 12.09.2023

 **Stadt Ibbenbüren**  
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

Kaß

## **Teil II: Umweltbericht mit Umweltprüfung (Vorentwurf) - Kurzzusammenfassung**

Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit wurden im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr.55 „I-NOVA Park“ genau beschrieben und werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans lediglich zusammenfassend erläutert.

Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Projekten der städtebaulichen Entwicklung im Bestand regelmäßig immer gegeben.

Durch die Planung kommt es nicht zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen somit keine wertvollen Habitate und Biotope verloren. Von der Planung gestörte schützenswerte Arten werden berücksichtigt und deren Beeinträchtigungen direkt am Standort ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden bisher bereits stark versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Durch Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wird der Umgang mit anfallendem Regenwasser durch die Planung neu festgesetzt und optimiert.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können ausgeschlossen werden. Da ein Großteil der vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben und der ökologische Wert der Industriebrache ohnehin stark eingeschränkt ist. Durch Bepflanzung neuer Grünstrukturen im Bereich des neuen Gleisparks ist sogar mit einer Verbesserung des Zustandes für Natur- und Landschaft zu rechnen.

Da im Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation keine Verschlechterung des Versiegelungsgrades erfolgt ist davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht zu erwarten sind. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird zudem durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Die Einhaltung der geltenden Richtwerte zum Immissionsschutz kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der städtebaulichen Richtwerte vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen. Es gehen damit vom Plangebiet keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend auf Ebene der Anlagenplanung so geregelt werden, dass benachbarte empfindliche Nutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

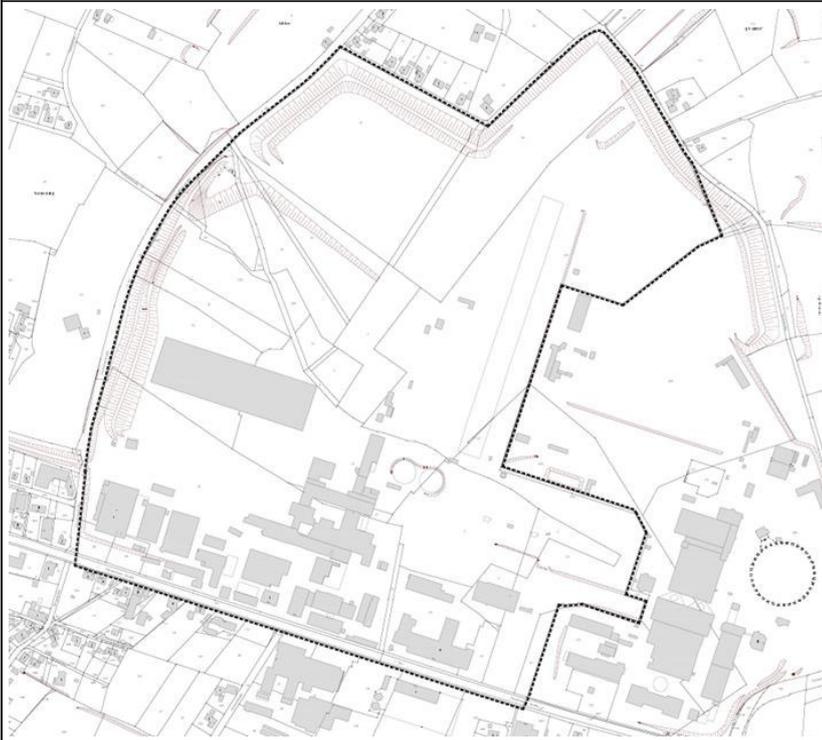
Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) oder durch Verkehrslärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die vorhandenen von der Osnabrücker Straße ausgehenden Emissionen sind bei der Planung der baulichen Anlagen so zu berücksichtigen, dass empfindliche Nutzungen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Davon ist jedoch, mit Blick auf die zulässigen Nutzungen, nicht auszugehen.

Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

**Umweltbericht  
Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 55 „I-NOVA Park“, Aufstellung  
sowie  
zur 155. Änderung des Flächennutzungsplans**



Stand: 30. August 2023

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

 **Ingenieure**  
für Städtebau und Architektur

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Planinhalts .....	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	5
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) .....	5
1.2.2	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) .....	6
1.2.3	Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG .....	6
1.2.4	Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG .....	7
1.2.5	Bodenschutz.....	7
1.2.6	Wasserschutz.....	7
1.2.7	Immissionsschutz .....	7
1.3	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	9
1.3.1	Schutzgut Mensch.....	9
1.3.2	Schutzgut Böden und ihre Funktion .....	9
1.3.3	Schutzgut Wasser .....	10
1.3.4	Schutzgut Natur und Landschaft.....	10
1.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	10
1.3.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz sowie biologische Vielfalt.....	11
1.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
1.3.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	15
<b>2</b>	<b>Nullvariante</b> .....	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Prognose</b> .....	<b>16</b>
3.1	Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	16
3.1.1	Einwirkungen auf das Plangebiet.....	16
3.1.2	Sonstige Immissionen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.1.3	Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld .....	16
3.1.4	Lärmimmissionen .....	17
3.1.5	Erholungsfunktion.....	17
3.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	17
3.2.1	Landschaftsbild / Ortsbild .....	17
3.3	Fläche / Boden / Wasser .....	18
3.3.1	Fläche.....	18
3.3.2	Boden/Wasser.....	18
3.4	Klima / Luft.....	18
3.5	Arten und Lebensgemeinschaften .....	18
3.5.1	Artenschutzprüfung .....	18
3.5.2	Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen .....	19
3.6	Wirkungsgefüge.....	19
3.7	Risiken für die Umwelt .....	19

3.8	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / .....	19
3.8.1	Risiken für das kulturelle Erbe .....	19
3.9	Wechselwirkungen .....	20
3.9.1	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete .....	20
3.10	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften .....	20
3.10.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000) .....	20
3.10.2	Besonderer Artenschutz .....	20
3.10.3	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	20
3.11	Maßnahmen .....	21
3.11.1	Immissionsschutzregelungen .....	21
3.11.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft .....	21
<b>4</b>	<b>Abhandlung der Eingriffsregelung .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen .....</b>	<b>23</b>
5.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB .....	23
5.2	Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB... <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
5.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung) .....	23
5.4	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht .....	23
5.4.1	Methodik .....	23
5.4.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	23
<b>6</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>24</b>

## 1 Einleitung

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.55 „I-NOVA Park“ liegt am Rand der Stadt Ibbenbüren, nördlich der Osnabrücker Straße und östlich der Oelmühlenstraße. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 615.315 m<sup>2</sup>

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.



Planzeichnung Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.55 „I-NOVA Park“

### 1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Osnabrücker Straße am Nordöstlichen Rand der Stadt Ibbenbüren. Westlich grenzen, noch getrennt durch einen Streifen landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie die in Nord-Süd Richtung verlaufende Oelmühlenstraße, Siedlungsbereiche (EFH), sowie im Südwesten weitere Gewerbliche Flächen an. Nördlich erstrecken sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche in Teilen auch durch Wohnnutzung geprägt sind. Östlich des Plangebiets befindet sich ein ehemaliges Kraftwerk zur Kohleverstromung der RWE. Für diesen Bereich gibt es Planungen die Kraftwerksanlagen zurückzubauen und das Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen. Südlich des Plangebietes verläuft die Osnabrücker Straße. Südlich hiervon schließen sich weitere, ehemals des Bergwerksgeländes zugeordnete Nutzungen sowie im rechtskräftigen FNP als gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche, an.

Aufgrund der bereits erwähnten jahrelangen Nutzung durch Steinkohlebergbau ist das Gelände stark überformt und versiegelt. Durch die Neuplanung entsteht damit keine ökologische oder städtebauliche Verschlechterung. Neue bisher unbeeinträchtigte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Entlang der Osnabrücker Straße wird eine gewerbliche Nutzung etabliert, während im nördlichen Bereich des Areals auch industrielle Nutzungen zulässig sind.

Im Plangebiet ist, aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung, von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den hohen Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere Auswirkungen entstehen, die jedoch nicht wesentlich über die bislang bestehenden Auswirkungen hinausgehen.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung soll hierzu vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt. Gemäß § 1a BauGB soll insbesondere mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### 1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert in § 1 als Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass u. a. die biologische Vielfalt, der Erholungswert und die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf Dauer gesichert ist.

Nach § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie Gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Mit der sog. Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen **Artenschutzes** konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten Gruppen relevanter Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten,

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist,

diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

- Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden.
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs.5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nachfolgende Maßgaben.

Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits vollständig funktionsfähig sein.

## 1.2.2 Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG NRW)

Das LNatSchG NRW bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000- Gebiete in ihrem Bereich.

**Höhere Schutzziele liegen nicht vor, das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.**

## 1.2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gemäß § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Nach Angaben des Bundesamtes für Naturschutz übernehmen in Nordrhein-Westfalen Regionalpläne die Funktion der Landschaftsrahmenpläne. Für Ibbenbüren ist damit der Regionalplan Münsterland relevant. Das Plangebiet ist dort als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen gekennzeichnet. Zusätzlich ist die Nutzung durch die Signatur „Übertägige Betriebsanlagen und -einrichtungen des Bergbaus“ konkretisiert. Der Hauptteil des umliegenden Bereichs ist als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ markiert. Lediglich im Südwesten grenzen zum Stadtgebiet hin „Allgemeine Siedlungsbereiche“ an das Plangebiet an.

**Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet damit nicht ausgewiesen. Die Aussagen des Regionalplans werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.**

#### 1.2.4 Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

**Die Stadt Ibbenbüren hat, nach Angaben des Kreises Steinfurt, keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.**

#### 1.2.5 Bodenschutz

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u. a. BauGB) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in § 1, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen (NBodSchG).

**Besondere Vorgaben hinsichtlich zu schützender Böden liegen, auch aufgrund der starken anthropogenen Überformung und Versiegelung durch die ehemals industrielle Nutzung, im Plangebiet nicht vor.**

#### 1.2.6 Wasserschutz

Das Landeswassergesetz (LWG) wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung. Hierbei ist die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser durch Einleitung in des geplante Rückhaltebecken zu regeln. Dessen Bau im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist noch nicht abschließend geregelt. Ein Alternativstandort nordwestlich außerhalb des Plangebietes wird aktuell geprüft.

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II (HWSG II) hat der Hochwasserschutz und die Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen ein noch höheres Gewicht in der Bauleitplanung bekommen. Die Vermeidung und Verringerung von Schäden durch technische Maßnahmen und durch die Freihaltung von Versickerungsflächen steht hier im Vordergrund.

**Den gesetzlichen Vorgaben und Zielen des Wasserschutzes kann durch geplante Regenrückhaltebecken Rechnung getragen werden.**

#### 1.2.7 Immissionsschutz

Das **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) und auf dessen Grundlage erlassene Verordnungen und Verwaltungsvorschriften mit Detailregelungen dienen dem Schutz von Menschen, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung.

Gemäß § 50 sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden („Trennungsgebot“).

Die Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Zur Beurteilung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Immissionshöchstmengen – 39. BImSchV zu beachten. Die in den Verordnungen genannten Grenz- und Richtwerte bieten Hinweise darauf, ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen vorliegen.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung sind die Vorgaben der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im vorliegenden Fall gehen von der geplanten gewerblichen Nutzung Immissionen aus. Darüber hinaus sind durch das Plangebiet Lärmbelastungen, insbesondere Verkehrslärm möglich.

Nach Einschätzung der Stadt ging durch den Quell- und Zielverkehr der ehemaligen industriellen Nutzung bereits erhöhte Verkehrsbelastung aus.

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet erfolgt nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die DIN 18005 gibt allgemeine schalltechnische Grundlagen für die Planung und Aufstellung von Bauleitplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie andere raumbezogene Fachplanungen an.

Gebietsnutzung	Schalltechnische Orientierungswerte in dB (A) tags	Schalltechnische Orientierungswerte in dB (A) nachts
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 bzw. 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 bzw. 45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 bzw. 50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

#### *Schalltechnische Orientierungswerte*

Sie verweist für spezielle Schallquellen aber auch ausdrücklich auf anzuwendende Verordnungen und Richtlinien. Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aufgeführt, die je nach Nutzung der Plangebiete gegliedert sind.

In der DIN 18005 sind die Orientierungs- bzw. Grenzwerte für Gewerbegebiete (GE) definiert. Der schalltechnische Orientierungswert beläuft sich tagsüber auf 65 dB(A) und nachts auf 55 bzw. 50 dB(A)

**Die geplanten Betriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten gehören nicht zu den schutzbedürftigen Nutzungen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte für empfindliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu prüfen und durch die Beflagung eventuell notwendiger Maßnahmen sicherzustellen.**

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA Lärm** - dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - legt Grenzwerte für Verkehrsgerausche beim Bau oder bei der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen fest.

Zur Beurteilung der Luftqualität sind die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - **TA Luft**“ sowie die oben genannten Verordnungen einschlägig. Diese dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen.

## 1.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Feststellung des derzeitigen Zustandes des Plangebiets sowie der Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden wurden Bestandsaufnahmen vorgenommen.

### 1.3.1 Schutzgut Mensch

Der Planungsraum unterlag bereits seit vielen Jahrzehnten einer intensiven Nutzung durch das ehemalige Bergwerk „Zeche Oeynhausens“. Durch die industrielle Nutzung ist das Gebiet anthropogen überformt, wodurch eine übergeordnete Erholungsfunktion nicht gegeben ist.

Das Plangebiet ist im Süden durch Bestandgebäude der ehemaligen Nutzung geprägt. Der wesentlich größere nördliche Teil diente als Kohlenlagerfläche und ist, bis auf ein Gebäude unbebaut. Viele Flächen sind von Versiegelung betroffen. Der Planungsraum ist damit im Wesentlichen eine Konversionsfläche, welche aktuell keiner zentralen Nutzung unterliegt. Durch die Randlage bestehen kaum Nutzungskonflikte mit umliegenden Funktionen. Durch die aufgegebene Nutzung als Steinkohlebergbau gehen aktuell keine unmittelbar negativen Wirkungen auf den Menschen aus. Im Zuge der Revitalisierung wurden bereits Gebäude abgerissen und weitere sollen folgen.

Durch die Planung soll nun ein großflächiges Gewerbe- und Industriearreal entstehen, um der Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet nachzukommen. Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dienen aufgrund Ihrer Gebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung primär der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Industriegebiete gem. § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Bei gewerblichen Anlagen ist jedoch im Normalfall von betriebsbedingten Emissionen auszugehen, welche als umweltbezogene Auswirkungen zu werten sind.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Gewerbe- und Verkehrslärm denkbar. Im Zuge der zu erwartenden Bauarbeiten und der Wiedernutzbarmachung der Flächen kann der Status Quo vermutlich zukünftig nicht aufrechterhalten werden, wodurch insbesondere mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen ist. Für die Planung ist jedoch zunächst nicht von einer wesentlichen Steigerung des Konfliktpotenzials durch das Plangebiet auszugehen. Der Nachweis zur vertraglichen Ausführung der konkreten Gebäudeplanungen ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung durch Gutachten zu erbringen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Vorsorge und zum Schutz benachbarter empfindlicher Nutzungen vorzusehen und im Genehmigungsverfahren zu beauftragen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Umsetzung der Planung vermeidbar.

### 1.3.2 Schutzgut Böden und ihre Funktion

Im Untersuchungsgebiet steht das Karbon unterhalb der Basisaufschüttung in einer Tiefe von 3,5-8 m unter Geländeoberkante an. Damit gehört die Ibbenbürener Karbonscholle zu einer der nordwestlichen Vorkommen zutage tretender Schichten des Paläozoikums in Deutschland.

Auf der Ibbenbürener Karbonscholle selbst treten aufgrund von Erosion im Untersuchungsgebiet kein Deckgebirge auf. Es sind nur weiche Quartär-Sedimentabdeckungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,6 bis > 2m festzustellen. Es handelt sich um schwach lehmigen Schluff bzw. Geschiebelehm.

Die Böden des Plangebietes und ihre ökologischen Funktionen sind seit vielen Jahrzehnten massiv anthropogen überformt. Schützenswerte Böden mit hochwertigen ökologischen Funktionen liegen deshalb im Plangebiet nicht vor. Schützenswerte Oberböden sind nicht mehr vorhanden.

Auf dem Areal des ehemaligen Bergwerks „Zeche Oeynhausens“ wurde bereits 2020 eine geotechnische Voruntersuchung und Gefährdungsabschätzung vorgenommen um Altlasten zu identifizieren.

Dabei wurden in verschiedenen Bereichen Prüfwertüberschreiten (Pfad Boden – Mensch) aufgenommen. Die Prüfwerte richten sich nach der aktuell gültigen BBodSchV. Insgesamt wurden auf der Fläche 215 Rammkernsondierungen abgeteuft und Boden- Luftproben entnommen. Dabei konnten diverse Altlasten im Gebiet nachgewiesen werden. Die Bodenproben wurden für die Parameter extrahierbare organische Halogene (EOX), Mineralölkohlenwasserstoffe (KW-Index), leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Polychlorierte Biphenyle (PCB) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bzw. Benzo(a)pyren entnommen. Dadurch wurden in einigen Bereichen im Gebiet Belastungen festgestellt.

Im Bereich des Waschplatzes (Nr. 46-04) wurde ein erhöhter Gehalt an LHKW festgestellt. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei vergleichbarer Nutzung nicht gegeben. Bei Nutzungsänderung ist der Wirkungspfad erneut zu bewerten.

In einigen Bereichen waren auffällige Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Mineralölkohlenwasserstoffe (KW-Index) und/oder Polychlorierte Biphenyle (PCB) festzustellen.

Prüfwertüberschreitungen liegen im Gleisbereich durch Benzo(a)pyren vor (gem. BBodSchV des Wirkungspfad Boden-Mensch, direkter Kontakt, industriell-gewerbliche Nutzung). In diesem Bereich ist im Falle einer Entfernung des Gleisschotter für eine uneingeschränkte gewerblich/industrielle Nachnutzung bzw als Parkfläche die Unterbrechung des Wirkungspfad Boden-Mensch durch Versiegelung, Überdeckung mit sauberem Boden oder Auskoffierung erforderlich.

Die belastenden Flächen wurden im gesonderten Bodengutachten verortet und sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind genauere Angaben dem Bericht zur Gefährdungsabschätzung und geotechnischen Voruntersuchung zu entnehmen.

Die untersuchten Bodenhorizonte sind stellenweise der LAGA Zuordnungsklasse z2/>Z2 zuzuordnen. Sollte bei einer Umnutzung von Flächen Bodenmassen anfallen, ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Die RAG wird sämtliche ausgemachte Schadbereiche sanieren, sodass zukünftig keine negativen Wirkungen auf die durch den Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriebereiche zu erwarten sind.

### 1.3.3 Schutzgut Wasser

Die Flächen im Plangebiet sind kein Bestandteil von etwaigen Wasserschutzgebieten.

Oberflächennahes Grundwasser steht nicht an. Größere Grundwasservorkommen sind demnach erst innerhalb des Karbons zu erwarten. Demnach ist die Gefährdung des Grundwassers im überwiegenden Teil des Plangebietes als „gering“ einzustufen.

Aus dem Bericht zur Gefährdungsabschätzung und geotechnischen Voruntersuchung ging jedoch hervor, dass insbesondere im südwestlichen Bereich in einigen Bohrungen Wasser oberhalb des Geschiebelehms erbohrt wurde. Eine Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann für diesen Bereich aufgrund vorliegender Kontaminationen (LHKW; PAK, KW) nicht abschließend bewertet werden.

Im Rahmen der Amphibienuntersuchung wurden vier Gewässer im Plangebiet identifiziert, aufgrund ihrer geringen Tiefe und Größe und fehlenden Zu- und Abläufen werden sie den Kleinweihern zugeordnet. Die Gewässer an sich unterliegen keinem Schutzzweck. Zum Schutz der Amphibienpopulation sind sie jedoch in Teilen zu sichern.

Insgesamt können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die geplanten Vorhaben nicht vollständig ausgeschlossen werden und müssen im Einzelfall geprüft werden.

### 1.3.4 Schutzgut Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet sind kein Bestandteil von etwaigen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen und Siedlungsbereiche.

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet (LSG 3612-0006 „Östlicher Schafberg“ an. In der weiteren Umgebung liegen zudem mehrere FFH-Schutzgebiete. Eine Betroffenheit dieser kann aufgrund der Abstände zwischen Plangebiet und den ausgewiesenen Schutzbereichen hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung der Planung werden kleinere Vegetationsbereiche und Gewässer betroffen sein. Durch die Planung werden daher in geringem Maße Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Wie bereits beschrieben, ist das Plangebiet Teil des städtischen Randbereichs und eine ehemals industriell genutzte Brachfläche. Die ökologische Funktion ist daher ohnehin stark eingeschränkt.

### 1.3.5 Schutzgut Klima / Luft

*Welche klimatische Region liegt vor*

*Mittlere Jahresniederschläge*  
*Relative Luftfeuchte*  
*Durchschnittliche Jahrestemperatur*  
*Bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen*  
*Klimatische Wasserbilanz mit Überschüssen und Defiziten*  
*Mittlere Vegetationszeit*  
*Welche vorherrschende Windrichtung, zu welcher Jahreszeit*  
*Allgemeine Luftqualität*  
*[Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt]*

### 1.3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz sowie biologische Vielfalt

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

• besonders geschützte Arten:

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,

b) Nicht unter Buchstabe a fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

bb) europäische Vogelarten,

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

• streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,

c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2

aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu:

Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbots- tatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng ge- schützte Arten definiert.

• Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich. Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Durch die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und die umliegenden Siedlungsbereiche bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen für die Fauna. Die privaten Grün- und Pflanzflächen angrenzend an das Plangebiet besitzen nur sehr eingeschränkte Habitatfunktionen und sind ohne nennenswerte Bedeutung als vernetzende Elemente im lokalen Biotopverbundsystem. Angesichts der intensiven Vornutzung des Plangebietes sowie der umliegenden Straßen und Siedlungsbereiche ist insgesamt nur eine geringe Empfindlichkeit des Plangebiets und seiner Umgebung für das Schutzgut anzusetzen.

### Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Bei Geländeuntersuchungen wurden jedoch verschiedene relevante Arten mit schützenswertem Status entdeckt, welche bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

### Vogelarten

Von den acht erfassten Arten sind drei Arten planungsrelevant. Diese sind Wanderfalke, Turmfalke und Uhu. Als Einzelbrutvogel ist die Dohle nicht planungsrelevant. Da sich auf dem Gelände eine größere Kolonie der Art befindet ist sie in diesem Fall auch planungsrelevant. Die vier nicht planungsrelevanten Arten sind in NRW und Deutschland häufige nicht gefährdete Arten, welche bei einer Umnutzung des Areals ohne Gefährdung der Population auf nahegelegene Gebiete ausweichen können.

lfd. Nr	Artname	RL NRW/RL BRD	Status	Planungsrelevante Art
1	Wanderfalke	*S / *	Bv	x
2	Turmfalke	V / *	Bv	x
3	Straßentaube	* / *	Bv	
4	Ringeltaube	* / *	Bv	
5	Uhu	* / *	Bv	x
6	Mauersegler	* / *	Bv	
7	Dohle	* / *	Bv	x
8	Hausrotschwanz	* / *	Bv	

**RL NRW: Rote Liste Nordrhein-Westfalen (Grüneberg et al. 2016)**

**RL BRD Rote Liste Bundesrepublik Deutschland (Ryslavy et al. 2020)**

\* = ungefährdet; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V= Vorwarnliste; S = Von Schutzmaßnahmen abhängig; R = extrem selten; k.B = kein Brutvogel

### Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2

Für die folgenden Vogelarten wurden bereits umgesetzte oder geplante CEF-Maßnahmen erarbeitet:

Für **Dohlen** wurden Nisthilfen am Fuße des westlichen Walls und im Süden (CEF-Maßnahmen) installiert, welche von der Rückbauphase betroffen waren.

Nisthilfen für **Turmfalken** (CEF-Maßnahmen) wurden ebenfalls im südlichen Bereich angebracht, um Einschränkungen der ersten Rückbauphase auszugleichen.

Des Weiteren wurden Nisthilfen für **Wanderfalken** (CEF-Maßnahmen), ebenfalls im südlichen Bereich und am Wasserturm angebracht.

Der Brutplatz eines **Uhus** nördlich der Gleisanlage in der Rohkohlevergleichsmäßigungsanlage (RokoLA) wurde identifiziert aber laut Artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe 2 gibt es noch keine verbindlichen CEF-Maßnahmen. Für den Uhu, können dadurch Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Wenn der Brutplatz des Uhus entfällt, sind drei Ersatzstandorte für die Art herzurichten. Die Maßnahmen sind vor Abriss des Gebäudes fertigzustellen und im Idealfall ist bereits vor dem Abriss eine Besiedlung durch den Uhu erfolgt.

### Säugetiere

Neben den Vogelarten wurde ebenfalls eine Reihe verschiedener Fledermausarten im Gebiet identifiziert. Mit Ausnahme von Fransen- und Zwergfledermaus werden sämtliche nachgewiesenen Arten in den Roten Listen von Deutschland bzw. Nordrhein-Westfalen geführt. In NRW gelten sämtliche Fledermausarten als planungsrelevant (MUNLV 2007).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	AS	FFH	Rote Liste		Status		Ez	
				BRD	NRW	2019	2022		
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	§§	IV	V	R	S / D / W	S / D / W	G	
Braunes/Graues Langohr	<i>Plecotus auritus/austriacus</i>	§§	IV	3 / 1	G / 1	-	S / W	G	U
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	§§	IV	3	2	S / W	S / W	G	
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	§§	IV	*	*	-	S / W	G	
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	§§	IV	D	V	S / W	S / W	U	
Kleine/Große Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>	§§	IV	* / *	3 / 2	-	S / W	G	U
Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	§§	II, IV	*	2	-	S / W	U	
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	§§	IV	*	D	-	Unb.	G	
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	§§	IV	*	R	S / W	S / D	G	
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	§§	II, IV	G	G	-	S / W	G	
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	§§	II, IV	*	G	-	S / W	G	
Zweifarbflodermas	<i>Vespertilio murinus</i>	§§	IV	D	R	-	S / W	G	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	§§	IV	*	*	S / W	S / W	G	

**AS:** Artenschutz; §§ = streng geschützt (gemäß § 7 BNatSchG).

**FFH:** Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU; II: Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie; IV: Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

**Rote Liste:** BRD: Stand 2009; NRW: Stand 2010; 2: stark gefährdet; D: Daten unzureichend; G: Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; R: extrem selten (bezieht sich hier auf reproduzierende Tiere); V: Vorwarnliste; \*: nicht gefährdet.

**Status in NRW der Untersuchungen von 2019 und/oder 2022:** D: Durchzügler; S: Sommervorkommen; W: Wintervorkommen.

**Ez:** Erhaltungszustand in der kontinentalen biogeographischen Region von NRW; G: günstig; S: schlecht; U: ungünstig; ↑: sich verbessernd; ↓: sich verschlechternd. (MUNLV 2007, LANUV 2017b).

## Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2

Um deren Population nicht zu gefährden, wurden bereits mehrere CEF-Maßnahmen durchgeführt. An Halle 1 im südlichen Bereich des Plangebietes wurden insgesamt 10 Ganzjahreskästen und 20 Spaltenkästen angebracht. Zusätzlich ist ein fledermausgerechtes Lichtkonzept bei Neuplanung zu berücksichtigen.

## Amphibien

In den Gewässern im Untersuchungsraum wurden vier häufige und ungefährdete Amphibienarten festgestellt. Dabei handelt es sich um die Arten Berg- und Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch. In den 4 untersuchten Gewässern wurden unterschiedliche Ausprägungen der Arten festgestellt. In 2 der 4 Gewässer wurden alle vier Arten festgestellt während in den beiden anderen Gewässern jeweils nur die Erdkröte und der Bergmolch festgestellt wurden. Genauere Angaben zu Verortung und Ermittlung können den entsprechenden Untersuchungen entnommen werden.

Die vier nachgewiesenen Amphibienarten sind landes- und bundesweit als häufig und ungefährdet eingestuft. Es ist zu vermuten, dass die angrenzenden Gehölzbestände als Winterquartier und Landlebensraum eine große Rolle spielen. Aufgrund der Mobilität der Tiere

sind aber auf dem gesamten Gelände umherwandernde Tiere zu erwarten. Dementsprechend sind die Amphibienbestände bei der künftigen Bebauung und Straßenführung schon im Planungsprozess zu berücksichtigen, damit keine zusätzliche Gefährdung durch technische Fallen für die Population besteht.

### **Biologische Vielfalt**

Der Begriff der biologischen Vielfalt umfasst die drei Ebenen „Lebensraumvielfalt“, „Vielfalt an Tier und Pflanzenarten“ sowie „Genetische Vielfalt“ innerhalb der Arten. Diese drei Ebenen bedingen einander (BfN 2015).

Im Geltungsbereich ist aufgrund der stark überformten und versiegelten Böden nur eine sehr geringe Lebensraumvielfalt gegeben. Die Grünbestände stellen daher nur vereinzelt geeignete Habitate dar. In den umgebenden Bereichen sind unterschiedliche landwirtschaftliche Flächen und einzelne Grünbestände vorhanden. Die Lebensraumvielfalt ist je nach Größe und Ausgestaltung unterschiedlich, so dass in der Gesamtbewertung eine geringe bis mittlere Lebensraumqualität zu konstatieren ist.

Gleiches gilt für die Tier und Pflanzenarten und deren genetische Vielfalt, aufgrund der stark beanspruchten Fläche war deren Entwicklung und Ausdehnung nur sehr begrenzt möglich.

Bedingt durch die Randlage zur Stadt konnten einige Exemplare der ubiquitären Avifauna gesichtet werden. Deren Population wird durch die Neuplanung nicht gefährdet, da ein Ausweichen auf benachbarte Räume problemlos möglich ist.

Für die bereits aufgelisteten schützenswerten Tierarten wurden entsprechende Maßnahmen ergriffen oder befinden sich in der Planung um deren Population zu sichern.

Durch die verschiedenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für diese an das anthropogene Umfeld angepassten Arten entstehen werden.



Quelle: Geoportal NRW

### 1.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Bestandsgebäude der ehemaligen Nutzung. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob ein besonders schützenswerter Gebäudebestand auszumachen ist, welcher mittels Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlich gesichert werden kann, um das kulturelle Erbe als Kohleregion weiter zu führen. Infrage kämen mitunter das Betriebs- und Verwaltungsgebäude entlang der Osnabrücker Straße sowie zwei Fördertürme des ehemaligen Bergbaubetriebes. Genaueres ist dem Denkmalschutzgutachten „Schachanlage von Oeynhausens des Bergwerks Ibbenbüren Osnabrücker Straße in Ibbenbüren“ zu entnehmen.

### 1.3.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet ist bereits durch vorherige Nutzung und deren Anlagen geprägt. Eine empfindliche oder schützenswerte Bebauung mit wesentlicher Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild liegt nur vereinzelt im südlichen Bereich vor. Die geplante Neuordnung durch Abbruch bestehender Gebäude und den Neubau gewerblicher Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans stellt daher keine Verschlechterung der bestehenden Situation dar. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans die Kubaturen der Neubauten klar begrenzen, ist in diesem Zusammenhang von keiner wesentlichen Verschlechterung des Ortsbildes auszugehen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe wurden Teilbereiche im Plangebiet voneinander abgegrenzt und die Neubauten in deren Bereich durch die Angabe Meter ü. NN festgesetzt, um eine einheitliche maximale Höhe bei unterschiedlichem Gelände zu gewährleisten. Da eine Anpassung an angrenzende Bebauung nur bedingt möglich ist, kann dennoch eine konsequente Bebauung festgesetzt werden, um das Landschafts- und Ortsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen.

## 2 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das ehemalige Zechengelände weiter brach liegen. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch den Zustand der Fläche würden bestehen bleiben. Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben in der jetzigen Form erhalten. Die derzeitige Immissionssituation für die Nutzungen im Gebiet und die umgebenden Nutzungen würde unverändert bestehen bleiben. Eine Nichtdurchführung der Neuplanung hätte damit den unkontrollierten Verbleib aller Altlasten in den Böden zur Folge und den Erhalt einer ungenutzten, hoch versiegelten Fläche ohne besonderen ökologischen Wert.

## 3 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und der Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase.

### 3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch die geplante Umstrukturierung im Plangebiet selbst und in der umgebenden Bebauung zu erwarten sind, und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

#### 3.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Durch die Festsetzung als Industrie und Gewerbegebiet wurden im wesentlichen lärmunempfindliche Nutzungen zugelassen und empfindliche Wohnnutzung aus dem Gebiet ausgeschlossen. Deshalb werden voraussichtlich keine Nutzungskonflikte im Plangebiet selbst entstehen. Es gibt darüber hinaus keine umliegende Flächen oder Nutzungen welche sich negativ auf das Plangebiet auswirken könnten.

Eine Mehrbelastung durch ein höheres Verkehrsaufkommen wird aufgrund der gewerblichen und industriellen Nutzung zwar vorhanden aber unbedenklich sein.

Maßnahmen sind daher zunächst nicht erforderlich. Im Zuge der einzelner Baugenehmigungsverfahren ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch Immissionsschutzgutachten Nachweise zu erbringen sind. Dies ist durch Auflagen in der Baugenehmigung sicher zu stellen um Beeinträchtigungen einzelner schutzwürdiger Nutzungen ausschließen zu können.

#### 3.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

##### Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen entsprechend der jeweiligen Bautätigkeiten zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung gewerblich genutzter Standorte. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur temporär zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

## Betriebsphase

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen optische Auswirkungen. Da das Plangebiet jedoch zum Teil durch Bebauung geprägt war und durch Bepflanzungsstrukturen zu großen Teilen von den umliegenden Flächen abgeschirmt ist, sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Zusätzlich ist die Höhe der geplanten Baukörper durch die Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt wodurch der Einfluss der optischen Auswirkungen zusätzlich verringert wird.

Das Plangebiet ist abgesehen von der nordöstlichen Seite von Straßenzügen umgeben. Somit grenzt zu diesen Seiten eine Nachbarbebauung nicht unmittelbar an, rückt jedoch an einigen Stellen nah an das Plangebiet heran. Im Süden grenzt ein gewisses Maß an Nachbarbebauung an das Plangebiet an. Unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper ist nicht anzunehmen.

### 3.1.3 Lärmimmissionen

Durch die Umnutzung in ein Gewerbe- und Industriegebiet und die damit verbundene gewerbliche Aktivitäten im Plangebiet sind für den Menschen insbesondere Auswirkungen aufgrund von Lärmeinwirkungen möglich. Nachweise der Unbedenklichkeit sind im Zuge der Immissionsgutachten der jeweiligen Baugenehmigung für alle betroffenen empfindlichen Nutzungen zu erbringen.

### 3.1.4 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt, aufgrund der derzeit stillgelegten industriellen Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion der städtischen Wohnbevölkerung dar. Durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße sowie der nicht vorhandenen Aufenthaltsqualität ist eine Naherholungsfunktion nicht gegeben.

## 3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

### 3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

#### Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und temporär zu erwarten.

#### Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet unbedeutend. Prägende bzw. schutzwürdige Strukturen im Plangebiet sind im Bebauungsplan als schutzwürdige Bausubstanz gekennzeichnet. Die derzeit brachliegende Konversionsfläche wird im nördlichen Bereich als Industriegebiet und im südlichen Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Eingriff in das Ortsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper wie auch durch die großflächige Versiegelung auf der heutigen Konversionsfläche verursacht. Mit der vorliegenden Planung wird der neue Gewerbestandort an einer verkehrsgünstig gelegenen Hauptverkehrsstraße städtebaulich sinnvoll entwickelt.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe und die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gering gehalten.

Der Erhalt verschiedener Bepflanzungsstrukturen dient unter anderem der Abschirmung verschiedener Bereiche des Plangebietes. Der damit einhergehenden natürlich Sichtschutz reduziert die Beeinträchtigung des Ortsbildes damit zusätzlich.

### 3.3 Fläche / Boden / Wasser

#### 3.3.1 Fläche

Es wird eine Fläche von ca. 615.315 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Die Fläche ist seit Jahren als Gewerbegebiet ausgewiesen und wurde intensiv als Industriefläche genutzt. Mit deren Umnutzung wird auch der Inhalt des Flächennutzungsplans geändert. Durch die ehemalige intensive industrielle Nutzung kommt es im Zuge der Neuplanung und deren Flächenversiegelung zu keiner Verschlechterung der Fläche. Da in diesem Fall eine Konversionsfläche für eine Nachnutzung vorbereitet wird entspricht es dem Gebot des BauGB Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Somit kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

#### 3.3.2 Boden/Wasser

##### Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und damit verbundene Abbruchmaßnahmen der Gebäude und der Oberflächenbefestigung sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen. Eine Kompensation für diese Beeinträchtigungen ist wegen der bereits vorhandenen anthropogenen Überformung nicht erforderlich. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser müssen durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen des Oberflächenwassers ausgeglichen werden.

##### Betriebsphase

Im Plangebiet wird entsprechend der Nutzung ein gewisses Maß an Versiegelung erforderlich sein. Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird möglichst gering gehalten. Mit der teilweisen Entsiegelung der Parkplätze durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wird das Abflussverhalten geringfügig verbessert. Die Pflanzflächen, die mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden, tragen zu einer Vermeidung bzw. zu einem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens bei. Da im Wesentlichen bereits überformte und versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, wird eine externe Kompensationsmaßnahme nicht erforderlich. Zudem wird das anfallende Oberflächenwasser zukünftig einer externen Regenwasserrückhalteanlage zugeleitet werden. Dadurch erfolgt ein beinahe vollständiger Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Plangebietsfläche. Die Ableitung entsprechend dem natürlichen Abfluss vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

### 3.4 Klima / Luft

##### Bauphase

Während der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Schwerlastverkehr ergeben. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen. Die zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten bis zur Fertigstellung und die begrenzte Fläche des Baufeldes schränken erhebliche Auswirkungen auf das Klima zusätzlich ein.

##### Betriebsphase

Da die Neuversiegelung im Vergleich zur Überformung durch die vorherige Nutzung keine wesentliche Verschlechterung der Situation darstellt, entsteht auch keine Verschlechterung des Kleinklimas.

Eine geringfügige Verbesserung ist durch die vertikalen Verdunstungsstrukturen der festgesetzten Gehölzpflanzungen zu verzeichnen. Somit können die geplanten Maßnahmen als weitgehend neutral gegenüber der bestehenden Situation für das Klima gewertet werden.

### 3.5 Arten und Lebensgemeinschaften

#### 3.5.1 Artenschutzprüfung

Durch die ehemalige industrielle Nutzung und die umliegenden Siedlungsbereiche und landwirtschaftlichen Flächen bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen für die Fauna. Die vorhandenen Grün- und Pflanzflächen angrenzend an das Plangebiet und im Plangebiet besitzen nur sehr eingeschränkte Habitatfunktionen.

Angesichts der intensiven Vornutzung des Plangebietes sowie der umliegenden Straßen und Siedlungsbereiche ist insgesamt nur eine geringe Empfindlichkeit des Plangebiets und seiner Umgebung für das Schutzgut

anzusetzen. Wie bereits beschrieben, kommt dem Eingriffsraum nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu. Dennoch wurden im Rahmen der Untersuchungen diverse schützenswerte Arten identifiziert. Mögliche Beeinträchtigungen der Arten durch die Neuplanung werden, wie bereits erläutert, durch standortgerechte Maßnahmen ausgeglichen.

### 3.5.2 Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen

#### Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können getötet oder verletzt werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen Bauflächenvorbereitungen und Fäll- sowie Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der potenziell hier möglichen Gehölzbrüter stattfinden.

#### Betriebsphase

Artenschutzrechtlich relevant sind Störungen, die sich negativ auf die lokale Population auswirken. Die bereits vorgenommenen oder noch geplanten CEF-Maßnahmen sind so zu wählen, dass sie auch im Rahmen der Bau- und Betriebsphase ihrer Funktion gerecht werden.

Genauereres kann den artenschutzrechtlichen Prüfungen und Gutachten entnommen werden.

### 3.6 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die im Flächennutzungsplan vorbereiteten und im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf die unterschiedlichen Schutzgüter sowohl positive, als auch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung erfolgt im Wesentlichen die Umnutzung auf einer bereits intensiv genutzten Konversionsfläche. Das Ortsbild wird vor allem durch die künftige Bebauung verändert, jedoch durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen nicht in einer störenden Art und Weise. Durch die geplante Abschirmung und beschränkte Höhe der baulichen Anlagen ist somit keine Verschlechterung auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Da die Versiegelung der Neuplanung gegenüber der stark anthropogen überformten Böden die Situation nicht wesentlich verschlechtert, kommt es zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser und die Grundwasserneubildung. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie eine Reduzierung der Verdunstungsrate werden vermieden, da das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten wird.

Insgesamt wird daher mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

### 3.7 Risiken für die Umwelt

Mit der Darstellung und Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes im Plangebiet ist am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Unterbringung der zulässigen Gewerbebetriebe kein erhöhtes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden.

Dies kann jedoch abschließend nur auf der Ebene der Baugenehmigung geprüft und beurteilt werden. Die Stadt geht davon aus, dass die zu erwartenden Betriebe keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem verursachen.

### 3.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

#### 3.8.1 Risiken für das kulturelle Erbe

Im Plangebiet und angrenzend sind einige Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Diese wurden im Denkmalschutzgutachten „Schachanlage von Oeynhausens des Bergwerks Ibbenbüren Osnabrücker Straße in Ibbenbüren“ verortet und beschrieben. Dementsprechend wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplans der entsprechende Bestand als schützenswerte Bausubstanz gekennzeichnet

Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden, ist jedoch durch die bereits in der Vergangenheit erfolgten Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Plangebiet als unwahrscheinlich anzusehen.

### 3.9 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegend geplanten Umnutzung als neues Gewerbe- und Industriegebiet inklusive dessen Begleitmaßnahmen entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter). Daher können negative Rückwirkungen ausgeschlossen werden.

Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

#### 3.9.1 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

Westlich des Plangebietes erstreckt sich der Siedlungskörper mit bestehenden gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden. Ansonsten entspricht die umgebende Struktur landwirtschaftlich genutzten Flächen und einzelnen Siedlungsstrukturen.

Durch die vorhandene Infrastruktur ist insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen durch Verkehr ist eine Vorbelastung gegeben. Diese wird sich durch die Neuplanung und dem damit verbundenen stärkeren Verkehrsaufkommen erhöhen. Da jedoch aktuell im benachbarten Siedlungskörper keine anderen Vorhaben geplant sind, können kumulierte Auswirkungen nicht auftreten.

### 3.10 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

#### 3.10.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG vor. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

#### 3.10.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, der Festsetzungen des Bebauungsplans und der geltenden naturschutzrechtlichen Vorgaben, kann der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### 3.10.3 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet. Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Bauherren sind auf der Gesamtfläche von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 10 Grad) von gewerblich genutzten Neubauten dazu verpflichtet 50 Prozent der Fläche mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu versehen.

Hierzu wird auch auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Bau-normen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es

unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind Veränderungen der Luftqualität in geringem Maße zu erwarten. Alle durch die Bauleitplanung ermöglichten baulichen Anlagen müssen entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung bzw. die geplanten Nutzungen und Bebauung nicht.

### **3.11 Maßnahmen**

Zusammenfassung der Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

#### **3.11.1 Immissionsschutzregelungen**

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der nächstgelegenen maßgeblichen empfindlichen Nutzungen, die durch den Betrieb der geplanten Anlagen sind im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung Nachweise durch Gutachten zu erbringen, die eine verträgliche Ausgestaltung der zu errichtenden baulichen Anlagen belegen. Dies ist in der Baugenehmigung entsprechend zu beauftragen.

Die geplanten Anlagen sind dann so zu errichten und zu betreiben, dass an den jeweiligen Immissionsorten die von den jeweiligen Flächen ausgehende tatsächliche Schallbelastung nicht höher ist als die zulässigen städtebaulichen Richtwerte. Dem wird bereits in der Planung, durch Gliederung und Abschirmung des Planbereichs, Rechnung getragen.

#### **3.11.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft**

Um nicht gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zu verstoßen sind die gesetzlich vorgegebenen Zeitfenster einzuhalten. Bauflächenvorbereitungen, Rodungs- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli bzw. 31. August durchzuführen).

## 4 Abhandlung der Eingriffsregelung

### a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Eingriffe können z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes darstellen.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach gilt § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften. Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nur in geringem Maße in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Stadt Ibbenbüren die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

### b) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses,

- Die Bereitstellung und Sicherung von alternativen Nist- und Bruthilfen für verschiedene im Plangebiet vorkommende Tierarten
- Die Abschirmung und Gliederung verschiedener Bereiche um Nutzungskonflikte zu vermeiden und das Ortsbild nicht zu stören
- Die Festsetzung verschiedener ökologischer Maßnahmen im Sinne der Entsiegelung, Begrünung, Verschattung und der Rückhaltung von Regenwasser
- und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in bestehenden Grünflächen um den Bestand an Grünstrukturen zu erhalten

### c) Schlussbetrachtung

Da durch die Bauleitplanung keine zusätzlichen Flächen gegenüber der bereits intensiv genutzten Industriebranche in Anspruch genommen werden müssen, geht die Stadt Ibbenbüren davon aus, dass der durch die Änderung Nr.155 des Flächennutzungsplans Stadt Ibbenbüren vorbereitete und durch den Bebauungsplan Nr.55 „I-NOVA Park“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt als neutral gewertet

werden kann. Betroffene Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB werden ausgeglichen oder entsprochen.

## Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

### 4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Zechengeländes des Bergwerks an, um der bestehenden Nachfrage nach Flächen für den Industrie und Gewerbe Rechnung zu tragen. Damit wird ein vorhandenes Potenzial städtebaulich sinnvoll umgenutzt.

Aufgrund der Lage direkt an der Osnabrücker Straße in Verbindung mit der vorliegenden technischen Erschließung, sind die Voraussetzungen einer gesicherten Erschließung für das Plangebiet gegeben.

Es wird lediglich auf stark anthropogen überformte Flächen zugegriffen. Das Gebiet bietet daher für eine gewerbliche Entwicklung günstige Standortvoraussetzungen. Durch die geplante Umnutzung und Überplanung des vorhandenen Standortes wird auch der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

### 4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Standort einer Neuplanung zugeführt werden und als Industrie- und Gewerbestandort entwickelt werden. Durch die Entwicklung der bestehenden Konversionsfläche bindet sich die Planung bereits an den Standort des Plangebietes.

Durch die Aktivierung städtischer Konversionsflächen wird der Prämisse der Bauleitplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Die Planung beugt damit auch einer unnötigen Inanspruchnahme von bislang unbeeinträchtigten Flächen vor.

Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung ergeben sich nach Auffassung der Stadt Ibbenbüren somit nicht. Auch die Ausweisung einer geringeren Fläche oder eine stärkere Begrenzung der Bodenversiegelung ist unter Berücksichtigung des Bedarfs nicht sinnvoll.

Aufgrund der bereits vorliegenden Belastung und Überformung des Plangebiets liegt auch kein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit vor.

Im Ergebnis ist die gewählte Fläche somit als sinnvolle und angemessene Lösung zur gewerblichen Siedlungsentwicklung für die Förderung der Entwicklung der mittelständischen Betrieben in Ibbenbüren zu sehen.

### 4.3 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

#### 4.3.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften konnte auf öffentlich zugängliche Daten und Gutachten der Stadt zurückgegriffen werden.

#### 4.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der geltenden Richtwerte zum Immissionsschutz kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der städtebaulichen Richtwerte vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen.

## 5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit werden zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Projekten der städtebaulichen Entwicklung im Bestand regelmäßig immer gegeben.

Durch die Planung kommt es nicht zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen somit keine wertvollen Habitate und Biotope verloren. Von der Planung gestörte schützenswerte Arten werden berücksichtigt und deren Beeinträchtigungen direkt am Standort ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden bisher bereits stark versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Durch Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wird der Umgang mit anfallendem Regenwasser durch die Planung neu festgesetzt und optimiert.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können ausgeschlossen werden. Da ein Großteil der vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben und der ökologische Wert der Industriebrache ohnehin stark eingeschränkt ist. Durch Bepflanzung neuer Grünstrukturen im Bereich des neuen Gleisparks ist sogar mit einer Verbesserung des Zustandes für Natur- und Landschaft zu rechnen.

Da im Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation keine Verschlechterung des Versiegelungsgrades erfolgt ist davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht zu erwarten sind. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird zudem durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Die Einhaltung der geltenden Richtwerte zum Immissionsschutz kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der städtebaulichen Richtwerte vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen. Es gehen damit vom Plangebiet keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend auf Ebene der Anlagenplanung so geregelt werden, dass benachbarte empfindliche Nutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) oder durch Verkehrslärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die vorhandenen von der Osnabrücker Straße ausgehenden Emissionen sind bei der Planung der baulichen Anlagen so zu berücksichtigen, dass empfindliche Nutzungen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Davon ist jedoch, mit Blick auf die zulässigen Nutzungen, nicht auszugehen.

Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.