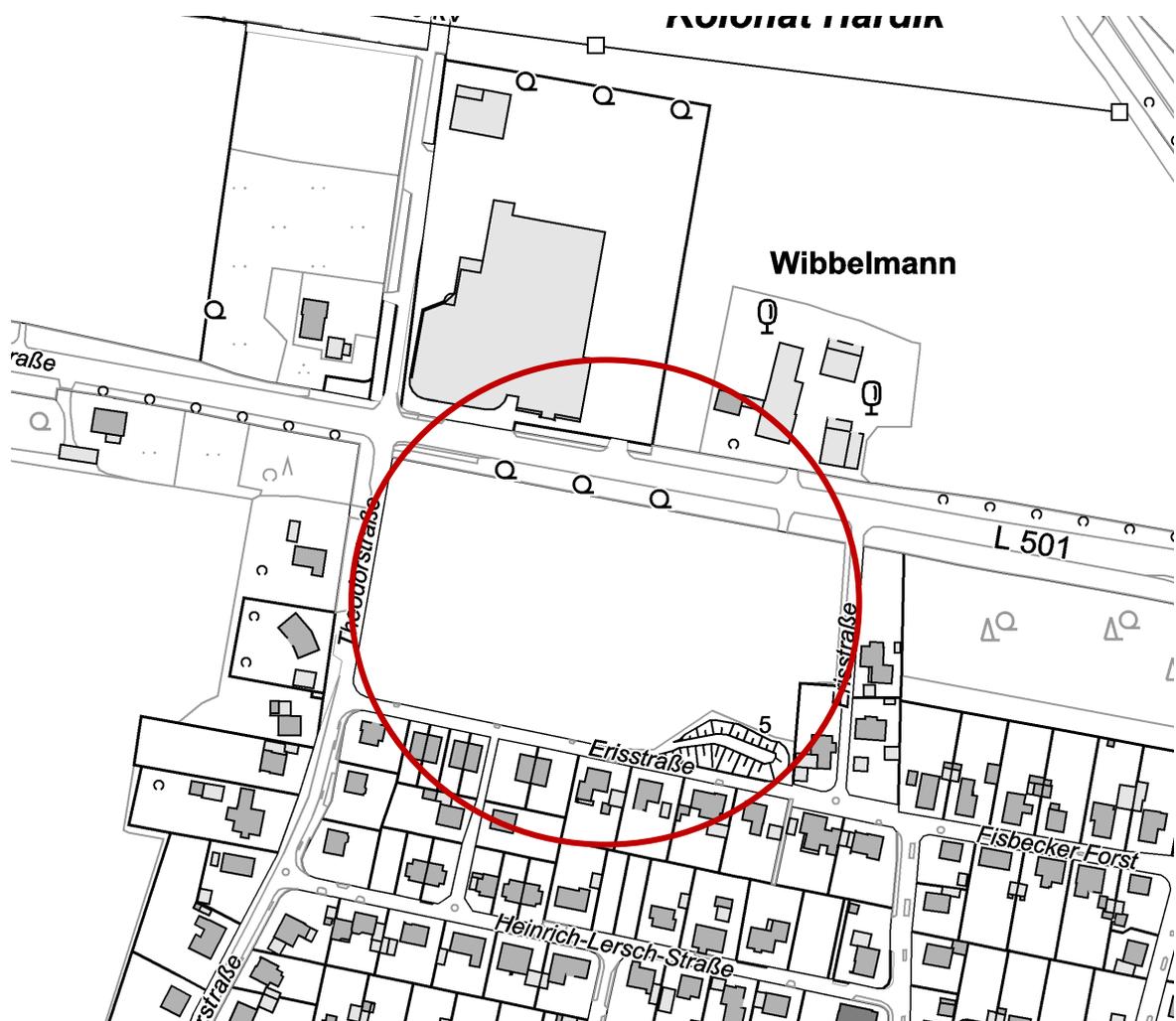


STADT IBBENBÜREN | ORTSTEIL LAGGENBECK
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „ERISSTRAßE“, 2. ÄNDERUNG
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

TEIL I - BEGRÜNDUNG

VORENTWURF | 11.12.2023



© Kreis Steinfurt, Geobasisdaten | nicht maßstäblich

AUFTRAGGEBER: STADT IBBENBÜREN | FACHDIENST STADTPLANUNG

ENTERPRISE INVESTING GMBH | IBBENBÜREN

PLANVERFASSER:

GEOPLAN BUNTEN | OSNABRÜCK

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Teil I - Begründung | 3 |
| 1 Grundlagen der Planung | 3 |
| 1.1 <i>Anlass und Ziel der Planung</i> | 3 |
| 1.2 <i>Geltungsbereich</i> | 3 |
| 1.3 <i>Verfahren</i> | 4 |
| 1.4 <i>Rechtsgrundlagen</i> | 4 |
| 2 Planungsrechtliche Vorgaben | 5 |
| 2.1 <i>Raumordnung und Regionalplanung</i> | 5 |
| 2.2 <i>Flächennutzungsplanung</i> | 6 |
| 2.3 <i>Bebauungsplanung</i> | 7 |
| 3 Belange der Planung | 8 |
| 3.1 <i>Immissionsschutz</i> | 8 |
| 3.2 <i>Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege</i> | 10 |
| 3.3 <i>Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</i> | 10 |
| 3.4 <i>Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz</i> | 13 |
| 3.5 <i>Bodenschutz</i> | 13 |
| 3.6 <i>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel</i> | 15 |
| 3.7 <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i> | 17 |
| 3.8 <i>Private Belange</i> | 18 |
| 3.9 <i>Abwägung</i> | 18 |
| 4 Inhalt des Bebauungsplanes | 18 |
| 4.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i> | 18 |
| 4.2 <i>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</i> | 21 |
| 4.3 <i>Maß der baulichen Nutzung</i> | 22 |
| 4.4 <i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</i> | 23 |
| 4.5 <i>Verkehrsflächen</i> | 24 |
| 4.6 <i>Öffentliche und private Grünflächen</i> | 25 |
| 4.7 <i>Flächen für die Wasserwirtschaft</i> | 25 |
| 4.8 <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i> | 25 |
| 4.9 <i>Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> | 25 |
| 4.10 <i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG</i> | 27 |
| 4.11 <i>Sichtfelder gem. RAST 06</i> | 28 |
| 5 Örtliche Bauvorschriften | 28 |
| 5.1 <i>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</i> | 29 |
| 5.2 <i>Werbeanlagen</i> | 29 |
| 5.3 <i>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen</i> | 30 |
| 6 verkehrliche und technische Erschließung | 31 |
| 7 Verfahrensvermerke | 33 |
| 7.1 <i>Politische Beschlussfassungen</i> | 33 |
| 7.2 <i>Planverfasser</i> | 33 |

Teil I - Begründung

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt, auf einer derzeit überwiegend als Ackerland genutzten Fläche sowohl eine gewerbliche als auch eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Hierzu soll das bisher als Grünfläche festgesetzte Areal mithilfe dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Erisstraße“ städtebaulich neu geordnet werden. Das Plangebiet befindet sich südlich der Osnabrücker Straße (L 501), östlich der Theodorstraße sowie nördlich und westlich der Erisstraße und hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Anlass für die Planung sind konkrete Absichten des Grundstückseigentümers zur betrieblichen Erweiterung auf dem nördlichen Grundstücksteil. Für den Süden des Plangebietes ist die Entwicklung von Wohnhäusern geplant, die sowohl dem Einzel- als auch dem Doppelhausbau dienen sollen und die vorhandene Siedlung baulich ergänzen. Eine optische und auch schallwirksame Trennung dieser unterschiedlichen Nutzungsformen soll durch die Anlage eines begrünten Walls erfolgen.

Für diese Plankonzeption sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Insofern erfolgt die Festsetzung eines aus Gründen des Schallschutzes eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) und eines allgemeinen Wohngebietes (WA), jeweils mit einem der geplanten Bebauung entsprechenden Verdichtungsmaß. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Hochbauplanung. Der Umgang mit den Freiflächen berücksichtigt Aspekte der Klimafolgenanpassung. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Umgebung orientieren sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen am Ortsbild und lassen eine Nachverdichtung zu. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren planungsrechtlich als Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB entsprechend zu können, erfolgt im Parallelverfahren die 168. Änderung des Flächennutzungsplanes, innerhalb der die Flächen als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt werden.

Rahmengebend für den Inhalt des Bebauungsplanes und dessen Plankonzeption sind die öffentlichen und privaten Belange, die sich aus dem Umfeld und der derzeitigen Situation im Plangebiet ergeben. So ist die Betrachtung der zu erwartenden Schallimmissionen und -emissionen relevant und im Planverfahren zu bewerten (vgl. Kap. 3.1). Weiter sind die Belange des Artenschutzes im Plangebiet zu beurteilen (vgl. Kap. 3.3). Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes vorgenommen, der als Teil II der Begründung erstellt wird. Hierin wird auch die Eingriffsregelung vorgenommen. Die Belange der Wasserwirtschaft werden auf Basis einer wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung beschrieben (vgl. Kap. 3.4). Hinsichtlich des Baugrundes wurde eine Untersuchung vorgenommen (vgl. Kap. 3.5).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Erisstraße“ befindet sich im Ortsteil Laggenbeck der Stadt Ibbenbüren. Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Osnabrücker Straße (L 501). Das weitere Umfeld ist entlang der Theodorstraße und der Erisstraße von Wohnbebauung umsäumt. Über die Landesstraße ist das

Grundstück in westliche sowie in östliche Richtung an übergeordnete Straßenzüge angebunden. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB inkl. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Da die Änderung des Bebauungsplanes eine Vielzahl von umweltrelevanten Belangen berührt und die Flächen bisher der Kompensation dienen, wurde entschieden, das Verfahren nicht gem. § 13a BauGB durchzuführen obgleich die Voraussetzungen dafür unter Bezug auf die Plangebietsgröße und die zu erwartende Versiegelung gegeben sind.

Die Umweltprüfung wird in die vorliegende Bauleitplanung integriert und im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, in der Öffentlichkeitsbeteiligung, im Umweltbericht als Teil II der Begründung und in der Abwägung durchgeführt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Rechtsgrundlagen – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)

Hinsichtlich sonstiger technischer Regelwerke, wie bspw. DIN-Normen, wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Stadt Ibbenbüren zur Einsichtnahme vor.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie im Regionalplan Münsterland beschrieben.

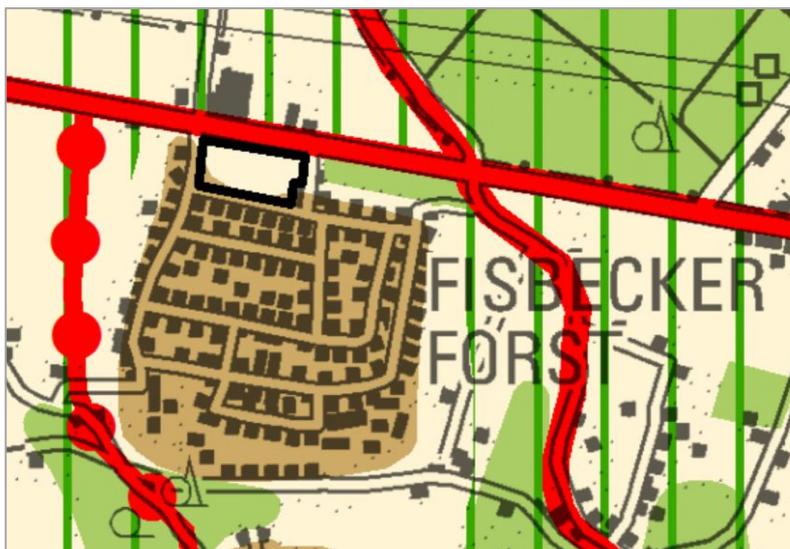
LANDESRAUMORDNUNG

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2019 sieht für den Planbereich die Darstellung von Flächen vor, die dem Siedlungsraum oder auch dem Freiraum dienen sollen. Ziel ist, die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen. Im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ist unberührt davon eine Siedlungsentwicklung möglich, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließt und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht oder wenn es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte handelt. Beides ist im Fall der vorliegenden Bebauungsplanänderung gegeben.

Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Erisstraße“ entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

REGIONALE RAUMORDNUNG

Das Regionalplan Münsterland ist seit dem Jahr 2014 rechtskräftig und wurde seither in den Jahren 2016 (Energie) und 2018 (Kalkstein) fortgeschrieben. Das Plangebiet im Ortsteil Laggenbeck der Stadt Ibbenbüren wird als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Dabei tangiert das Plangebiet bzw. grenzt unmittelbar an einen im Regionalplan festgelegten allgemeinen Siedlungsbereich an.



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland 2014 (Quelle: Bezirksregierung Münster)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der ergänzenden Siedlungsentwicklung sowie der Weiterentwicklung eines örtlich vorhandenen Gewerbebetriebes. Da die Ziele der Regionalplanung aus denen der Landesentwicklung abgeleitet werden, ist unter Bezugnahme auf die oben geschilderten Ziele des LEP NRW eine bauliche Entwicklung des Freiraum- und Agrarbereiches möglich. Es ist keine eindeutige Grenze für den allgemeinen Siedlungsbereich vorhanden.

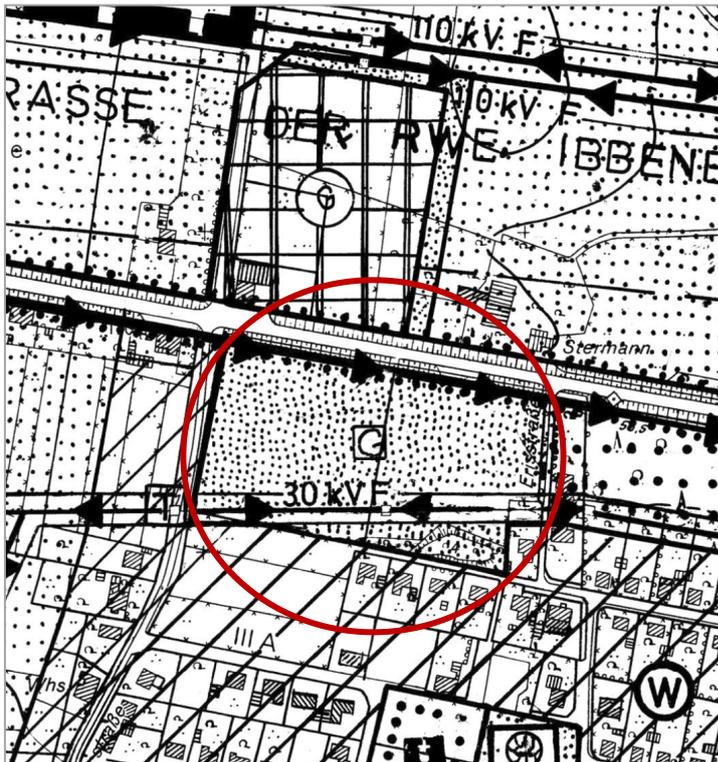
Weiteres Ziel der Landesentwicklung ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Bei der Entwicklung des Plangebietes werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Ortsteil Laggenbeck auskömmlich ergänzt. Dies soll durch unterschiedliche Wohnformen geschehen, um unterschiedlichen Lebensformen der Bevölkerung gerecht werden zu können. Gleichzeitig dient die Planung der Entwicklung der Wirtschaft durch die Ermöglichung der Erweiterung des örtlich ansässigen Gewerbebetriebes.

Im Ergebnis lässt sich keine Zielabweichung von den Darstellungen der Raumordnung und Landesentwicklung erkennen, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Erisstraße“ mit den Belangen der Raumordnung und Regionalentwicklung vereinbar ist.

2.2 Flächennutzungsplanung

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die Stadt Ibbenbüren liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 vor, der für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darstellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Grünflächen (G)“ dar. Weiter ist eine 30-KV-Leitung dargestellt, die in der Örtlichkeit allerdings nicht vorhanden ist. Das Umfeld erfährt entsprechend der Umgebungsbebauung Darstellungen als „gewerbliche Baufläche (G)“ und „Wohnbaufläche (W)“. Als weitere Darstellungen werden die landwirtschaftlichen Flächen sowie die vorhandenen Waldflächen als solche gekennzeichnet. Die Landesstraße ist als Verkehrsfläche in die Flächennutzungsplanung aufgenommen worden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1978 (Quelle: Stadt Ibbenbüren)

Die Flächen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen künftig sowohl für eine gewerbliche als auch für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Da diese städtebauliche Entwicklung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird dieser im Rahmen der 168. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB überarbeitet, um eine einheitliche und abgestimmte Planung zu gewährleisten.

2.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der Bebauungsplan Nr. 2 „Erisstraße“ in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 2005 rechtsverbindlich vor. Dieser setzt für den vorliegenden Änderungsbereich private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland“ fest. Maßgebende Festsetzungen trifft der Bebauungsplan insofern nicht. Entlang der Osnabrücker Straße werden Flächen für die „Erhaltung und ergänzende Neubepflanzung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Eine vergleichbare Festsetzung findet sich im südöstlichen Bereich der Grünfläche. Weiter erfolgt die Festsetzung einer 30-KV-Freileitung mit Schutzstreifen, die in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist.

Die Verkehrswege der Theodorstraße, der Erisstraße und der Osnabrücker Straßen rahmen das Plangebiet ein. Das weitere Umfeld wird entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Gewerbegebiet oder als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Erisstraße“, 2005 (Quelle: Stadt Ibbenbüren)

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Erisstraße“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Erisstraße“ ersetzt.

3 Belange der Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

3.1 Immissionsschutz

Die Bevölkerung ist sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen, die von der Umgebung ausgehen können, zu schützen. Immissionen umfassen dabei bspw. Geräusche oder Gerüche. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vorgaben und Maßnahmen entwickelt, um Immissionen zu begrenzen und gesunde Lebensverhältnisse in den betroffenen Gebieten zu gewährleisten.

SCHALLIMMISSIONEN UND -EMISSIONEN

Die Betrachtung der örtlich zu erwartenden Schallimmissionen ist aufgrund der Gemengelage aus Wohnbebauung und Gewerbe für das Plangebiet und dessen Umgebung erforderlich. Begleitend zu den Planungsabsichten wurde daher eine schalltechnische Untersuchung¹ durch das Büro HeWes Umweltakustik aus Osnabrück erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Bebauungsplanung Bezug genommen wird.

Relevant in der Betrachtung der örtlichen Schallimmissionen ist das nördlich vorhandene Autohaus sowie der Straßenverkehr der nördlich gelegenen Osnabrücker Straße (L 501). Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Plangebiet werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 herangezogen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms durch das bestehende Autohaus betragen die Beurteilungspegel im eingeschränkten Gewerbegebiet bis zu 61 dB(A) tags und bis zu 46 dB(A) nachts. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden Beurteilungspegel bis zu 52 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte werden tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten. Aufgrund des Gewerbelärms sind insofern keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms betragen die Beurteilungspegel im eingeschränkten Gewerbegebiet bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden somit tagsüber bis zu 5 dB(A) und nachts bis zu 7 dB(A) überschritten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes betragen die Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 53 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden insofern tagsüber bis zu 5 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A) überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen sowie Bezug nehmend auf die geplante Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes von der Osnabrücker Straße, wird ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand unmittelbar südlich der Landesstraße ausgeschlossen. Der Schallschutz für das eingeschränkte Gewerbegebiet muss somit über passive Maßnahmen gewährleistet werden. Aufgrund dessen erfolgt zunächst der Ausschluss von Betriebsleiterwohnen als sensible Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (vgl. Kap. 4.1). Weiter werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen für die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen definiert (4.10).

Für das allgemeine Wohngebiet verbleibt die Erforderlichkeit sowohl aktiver als auch passiver Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Hierzu wurden verschiedene Schallschutzvarianten diskutiert. Aus der Gemengelage zwischen den Themen Schallschutz, Städtebau und der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes resultiert die Festsetzung eines 3,00 m hohen Schallschutzwalls zwischen dem Gewerbe- und dem Wohngebiet (vgl. Kap. 4.6 und Kap. 4.9). Weiter werden passive Schallschutzmaßnahmen definiert, um verbleibende Überschreitungen zu reduzieren. Hierzu zählen u. a. die Festsetzung einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) sowie einer geeigneten Baukörper- und Grundrissgestaltung. Auch der Umgang mit Außenwohnbereichen ist festzulegen (vgl. Kap. 4.10). Eine weitere Schallschutzmaßnahme ist die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für den neu

¹ Schalltechnische Untersuchung – Gutachten vom 12.10.2023

entstehenden gewerblichen Ansatz, die einen Nachtbetrieb ausschließen und somit dessen eingeschränkte Nutzbarkeit begründen (vgl. Kap. 4.1).

Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen durch örtliche Schallimmissionen und -emissionen nicht zu erwarten sind und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

GERUCHSIMMISSIONEN

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung ist nicht unmittelbar von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) tangiert. Das direkte Umfeld bilden Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung. Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingeschränkt. In der Umgebung befindliche landwirtschaftlichen Betriebsstellen werden bereits durch näherliegende schutzwürdige Strukturen in ihrer Entwicklung begrenzt. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Geruchsimmissionsschutzes für das Plangebiet anzunehmen. Vielmehr wird eine als Acker genutzte Fläche inmitten von schutzwürdigen Strukturen in Anspruch genommen, was künftig in der Umgebung für weniger Geruchsbelastung sorgen wird. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung von Ackerflächen ist hinzunehmen und steht mit den örtlichen Nutzungen nicht im Konflikt.

3.2 *Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege*

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind örtlich nicht bekannt. Da archäologische Bodenfunde derzeit nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen des Bebauungsplanes zum entsprechenden Vorgehen nachstehender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Ihre Entdeckung ist der Kommune und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Da im Plangebiet weder Baudenkmale vorhanden sind und für den Fall des Fundes von Bodendenkmälern die Vorgehensweise beschrieben ist, ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes nicht zu erwarten sind.

3.3 *Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege*

Die Bauleitplanung hat den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen. Die Ermittlung der Umweltauswirkungen, die durch eine

Inanspruchnahme von Freiflächen zwangsläufig entstehen, werden im Rahmen des Umweltberichtes als Teil II der Begründung vorgenommen. Inbegriffen sind hier auch die Betrachtung des Artenschutzes.

UMWELTBERICHT INKL. EINGRIFFSREGELUNG

Zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden die örtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen im Zuge dieser Planaufstellung durch das Büro habitat.eins, Kirchlegern untersucht. Als Teil II der Begründung wird ein Umweltbericht erarbeitet, innerhalb dessen die Umweltauswirkungen beschrieben werden.

Ziel des Umweltberichtes ist es, die von der Aufstellung des Bebauungsplans ausgehenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft / Klima sowie auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht abschließend vor, da der Verfahrensschritt dazu dient, die für das Gebiet relevanten Umweltbelange zu ermitteln. Erst nach Kenntnis aller Umweltbelange erfolgt die Finalisierung des Umweltberichtes inkl. der Eingriffsregelung. Sämtliche Inhalte sowie sich daraus ergebende Festsetzungen werden zur Entwurfsplanung ausgearbeitet.

ARTENSCHUTZ

Begleitend zu den Planungsabsichten wurde eine Artenschutzprüfung – Stufe 1² durch das Büro habitat.eins aus Kirchlegern erstellt. Auf Grundlage der beabsichtigten Bebauung innerhalb der Gewerbe- und Wohngebietsflächen, die einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellt und nach § 15 BNatSchG zulässig ist, ergibt sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG). Es ist zu ermitteln, ob Tier- oder Pflanzenarten der besonders und streng geschützten Arten von dem Eingriff betroffen sind und ob die Verbotstatbestände berührt werden.

Der wesentliche Teil des Plangebietes unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung, die Randbereiche sind mit Einzelgehölzen versehen. Entlang der Osnabrücker Straße setzen sich die Einzelgehölze aus den Arten Berg-Ahorn, Stieleiche und Rotbuche zusammen. Im Bereich der Erisstraße, östlich vom Plangebiet, sind die Gehölzarten Stieleiche und Berg-Ahorn vorhanden. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine baumbestandene Fläche mit Gehölzen aus Hänge-Birke, Vogel-Kirsche, Gemeine Hasel, Rotbuche, Weide, Schwarzer Holunder und Ilex.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes Lebensraumstrukturen vorkommen, welche ein potentielles Habitat für planungsrelevante Arten sein können. Die Ackerfläche kann als Nahrungshabitat für bspw. Greifvögel dienen und die Einzelgehölze als Quartier für Fledermäuse. Die baumbestandene Fläche im Südosten des Plangebietes kann als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat für Heckenvögel dienen. Weiter liegen folgende Erkenntnisse vor:

- Da es Hinweise auf das Vorkommen von Zwergfledermäusen, Fransenfledermäusen und Kleinen Bartfledermäusen innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt und potentiell

² Artenschutzprüfung – Stufe 1 vom April 2022

geeignete Höhlenbäume im Plangebiet vorhanden sind, kann ein Vorkommen dieser Arten nicht ausgeschlossen werden.

- Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten innerhalb des Plangebietes kann aufgrund mangelnder Lebensraumqualität ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung entsprechender Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gegenüber ubiquitären Arten voraussichtlich ebenfalls ausgeschlossen werden.
- Mit einem Vorkommen von Amphibien ist im Plangebiet voraussichtlich nicht zu rechnen.

Die Gehölze entlang der Osnabrücker Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung. Zugunsten der Anlage einer Zufahrt von Norden auf das Gewerbegrundstück, können einzelne Bäume beeinträchtigt oder sogar entfernt werden müssen. Entlang der Erisstraße wird zum Schutz der dortigen Bäume eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt, die an dieser Stelle dazu dient die vorhandenen Gehölzstrukturen zu schützen und mit Anpflanzungen zu ergänzen (vgl. Kap. 4.6 und 4.9). Planungs- und baubedingt ist die Beseitigung der baumbestandenen Fläche im südöstlichen Plangebiet beabsichtigt. Der kleinräumige Verlust der Gehölzgruppe bringt den Verlust eines potentiellen Nahrungs- und Fortpflanzungshabitats für ubiquitäre Vogelarten wie Amsel und Buchfink mit sich. Da die baumbestandene Fläche nur junge Gehölze aufweist, kann durch die geplante Anpflanzung von Gehölzen auf dem Lärmschutzwall sowie entlang der Eris- und Theodorstraße ein direkter Ersatz bzw. Ausgleich geschaffen werden (vgl. Kap. 4.9).

Durch die Inanspruchnahme der Bauflächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung und Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer Vogelarten. Durch die bereits erwähnten Festsetzungen zu Gehölzanpflanzungen wird die Zerstörung allerdings teilweise ausgeglichen. Ferner werden geeignete Festsetzungen zum Versiegelungsgrad auf den Bauflächen formuliert (vgl. Kap. 4.3)

Um über die Festsetzungen hinausgehende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen vorzusehen, werden folgende Hinweise in die Planung aufgenommen:

Das Roden von Hecken und das Fällen von Bäumen ist nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG). Durch das Fällen außerhalb der Brutzeit werden die Belange des Artenschutzes nicht berührt. Wenn Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sind, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und anderen planungsrelevanten Arten im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder anderweitige planungsrelevante Arten vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung von Störungen oder Tötungen von brütenden Vögeln ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. September und 31. März durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutvogelzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.

Grundsätzlich sind abstrahlende Lichtemissionen zu vermeiden, wenn sie keinem konkreten Beleuchtungszweck dienen. Demnach sind der Abstrahlwinkel sowie die Beleuchtungsstärkesteuerung gemäß des Beleuchtungszwecks anzupassen. Außerdem gibt der Beleuchtungszweck auch Aufschluss über die Beleuchtungsstärke, um

überdimensionierte Lichtemissionen zu vermeiden. Zudem ist bei der Wahl des Lampentyps darauf zu achten, dass die spektrale Zusammensetzung des Lichts eine möglichst geringe Anlockwirkung für nachtaktive Insekten entfaltet. Dies wird erfüllt, wenn eine Beleuchtung mit hohen blauen Lichtanteilen (d.h. einer Wellenlänge unter 490 nm / max. 3000 Kelvin) in der Dämmerung und in den Nachtstunden vermieden wird. Für Außenbeleuchtungsanlagen eignen sich somit Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED (BfN, 2019).

Unter Einhaltung der zuvor beschriebenen Inhalte zum Artenschutz ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten sind und eine verträgliche sowie konfliktfreie Grundstücksentwicklung gewährleistet werden kann.

3.4 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Hierzu wird eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung durch das Büro HI-Nord aus Osnabrück erarbeitet. Die Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht abschließend vor, da diese dazu dient, die für das Gebiet relevanten Umweltbelange zu ermitteln. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allerdings bereits davon auszugehen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zum Tragen kommen kann, da der Boden hierzu ungeeignet ist (vgl. Kap. 3.5). Ein unmittelbarer Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist aufgrund mangelnder Kapazitäten ebenfalls nicht möglich. Eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers hat in Form der Anlage eines Rückhaltebeckens oder unterirdischer Einrichtungen stattzufinden.

Nach Kenntnis aller Umweltbelange aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt die Finalisierung der Untersuchung. Dessen Inhalte sowie sich daraus ergebende Festsetzungen werden zur Entwurfsplanung in die Planung einfließen.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes sollen ausgeschlossen werden.

3.5 Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Boden ist eine begrenzt verfügbare natürliche Ressource. Insbesondere durch die Bauleitplanung kommt es aufgrund von Versiegelungen zu einem Verlust von Boden. Die ökologische Funktion des Bodens soll trotz der Schaffung von Baurechten weitestgehend erhalten bleiben. Eine bauliche Nachverdichtung kann in Kombination mit begrenzenden Festsetzungen zur Versiegelung dennoch einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Boden leisten.

BAUGRUND

Dem GEOportal.NRW³ des Geologischen Dienstes NRW ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes als Bodentyp Braunerde-Parabraunerde vorzufinden ist. Als Hauptbodenart wird

³ vgl. <https://www.geoportal.nrw/>; Bodenkarte BK 1:50000 (Stand 2023)

Lehm / Schluff angegeben. Die Schutzwürdigkeit dieses Bodens wird als „fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ bewertet. Die Verdichtungsempfindlichkeit wird als mittel eingestuft. Die Versickerungsfähigkeit als ungeeignet eingeschätzt.

Da diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. keinen geotechnischen Bericht ersetzen, wurde im Vorfeld dieser Bauleitplanung eine Baugrund-Erstbewertung vom Büro A+V Geoconsult GmbH aus Mettingen erstellt.⁴ Auf die Inhalte wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung Bezug genommen.

Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der Boden- und Felsarten (Homogenbereiche), der Tragfähigkeiten sowie der Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Folgende Bodengruppen konnten festgestellt werden:

- Humoser Oberboden
- Lösslehm
- Geschiebelehm
- Sandstein verwittert / unverwittert
- Schluff- / Tonstein, verwittert / unverwittert

Grundwasser als Staunässe über oder in den gering durchlässigen Wasserstauern konnte im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt werden. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass durch anhaltende Starkregen-Perioden Stauwasser-Ansammlungen und -Stände in den bindigen Böden entstehen können. Die bindigen Böden werden nach Freischachtung durch Niederschlagseinwirkung aufweichen und können bei Starkregen verschlammen. Eine Versickerung von Niederschlags- und Regenwasser ist bei den durchgehend bindigen, nur gering durchlässigen Böden nicht möglich. Diese Erkenntnisse werden im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung (vgl. Kap. 3.4) Berücksichtigung finden.

Die Tragfähigkeit des Bodens kann als gegeben betrachtet werden. Bei nicht unterkellerten Bebauung der Flächen liegt ausreichend tragfähiger, steifer Lösslehm als Baugrund vor. Bei Unterkellerung der künftigen Bebauung liegt bedingt ausreichend tragfähiger, weich- bis steifplastischer Geschiebelehm vor. Diese Erkenntnisse werden im Zuge der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass mit vorsorgenden Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers eine Bebauung stattfinden kann. Um die Versiegelung im Plangebiet zu begrenzen, werden Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke (GRZ) getroffen.

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen darüber hinaus die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken.

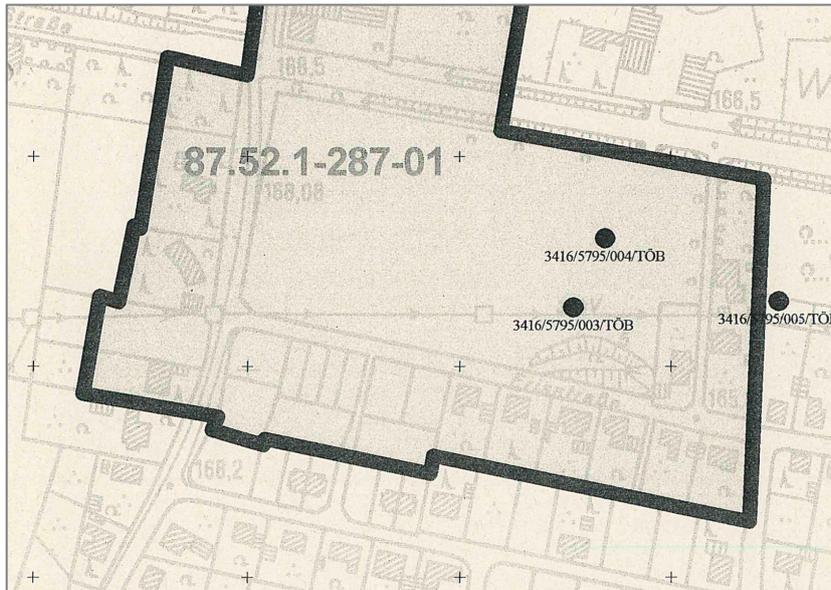
EHEMALIGER BERGBAU

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg Reservat“ sowie über dem auf Schwefelkies verliehenen

⁴ Gutachterliche Stellungnahme, Baugrund-Erstbewertung vom 15.12.2021

Bergwerksfeld „Hermann“.⁵ Laut Bezirksregierung Arnsberg aus dem Jahr 2004 ist im Bereich des Plangebietes tages- / oberflächennaher Steinkohlenbergbau durch die Grube Eris im Flöz Flottweil (Nebenflöz) umgegangen, der möglicherweise auch heute noch auf die Planfläche nachwirken kann.

Insofern befinden sich im östlichen Änderungsbereich zwei verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus (3416/5795/003/TÖB und 3416/5795/004/TÖB). Bei der Tagesöffnung 003 handelt es sich um ein Mundloch im Flöz Flottweil (Nebenflöz), bei der Tagesöffnung 004 um einen Wetterschacht. Die Tagesöffnungen sind nach Angaben der Bezirksregierung aus dem Jahr 2004 verfüllt.



Auszug aus der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, 07.10.2004 (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

Zur Vermeidung von Gefahren im Rahmen der Ausführungsplanung, wird im Rahmen der Bauleitplanung zum entsprechenden Vorgehen nachstehender Hinweis aufgenommen:

Im Plangebiet befinden sich zwei verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus (3416/5795/003/TÖB und 3416/5795/004/TÖB). Bei der Tagesöffnung 003 handelt es sich um ein Mundloch im Flöz Flottweil (Nebenflöz), bei der Tagesöffnung 004 um einen Wetterschacht. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist das Bergwerk Ibbenbüren zu benachrichtigen.

Insgesamt sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes nicht zu erwarten.

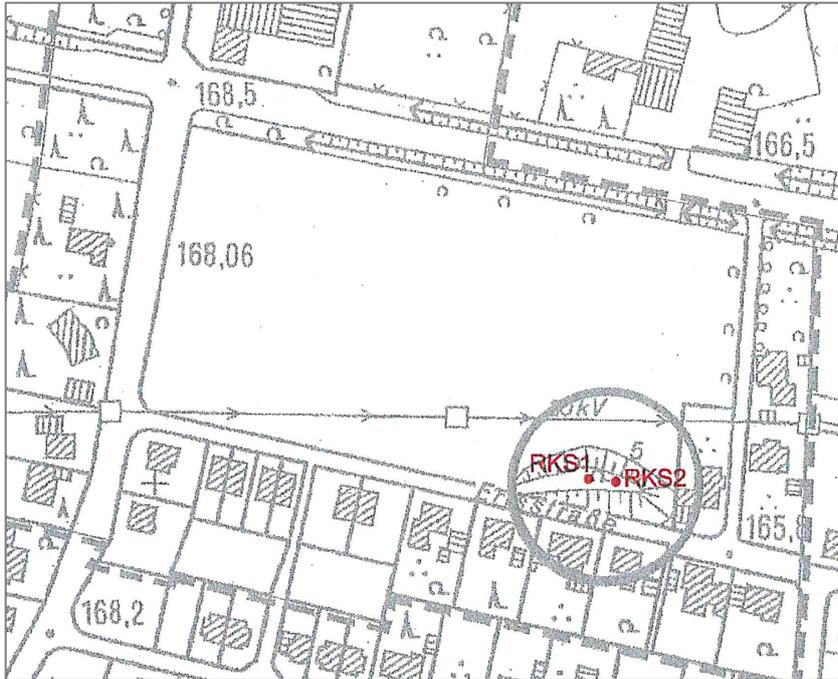
3.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

⁵ Vgl. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.10.2004

ALTLAST BODENAUSHUB

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Bodenaushub, der 2004 durch das Büro Dr. Weißling Beratende Ingenieure GmbH untersucht wurde.⁶ Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die als Mischprobe untersuchten Anschüttungshorizonte der RKS 1 u. 2 gemäß den LAGA-Richtlinien nach den Messwerten aufgrund des Blei-Gehaltes im KöWa-Aufschluss von 220 mg / kg als Z 1.2 zu klassifizieren sind.



Auszug aus der Bodenuntersuchung, 26.10.2004 (Quelle: Dr. Weißling Beratende Ingenieure GmbH)

Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung soll die vorhandene Aufschüttung aus Bodenaushub zugunsten von Wohnbauflächen entsorgt oder für die Aufschüttung des erforderlichen Lärmschutzwalls wiederverwendet werden.

Zur Vermeidung von Konflikten wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Innerhalb des Planbereiches befindet sich ein ehemaliger Bodenaushub, der als Z 1.2 klassifiziert ist, ordnungsgemäß zu entsorgen ist oder einer Wiederverwertung zugeführt werden kann. Weitere Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies gilt auch für das nahe Umfeld des Geltungsbereiches. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, weitere Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde bzw. die Stadt Ibbenbüren zu informieren.

⁶ Bodenuntersuchung B-Plan Nr. 2 „Erisstraße“ vom 26.10.2004

KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Zur Beschreibung der Vorgehensweise bei eventuell auftretenden Funden wird folgender Hinweis in die Bauleitplanung aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Ibbenbüren oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die städtebauliche Entwicklung hat dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zielt darauf ab, nachhaltige und klimafreundliche städtische Entwicklungen zu fördern, indem Aspekte wie Energieeffizienz, nachhaltige Mobilität, Flächennutzung, Biodiversität und Anpassung an den Klimawandel in das Plankonzept integriert werden.

Den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2016⁷ Rechnung tragend, ist ein wesentliches Handlungsfeld eine energieeffiziente und klimaangepasste Stadtentwicklung und Siedlungsflächenentwicklung. Dabei ist wichtig, dass heute neu geplante Gebäude und Quartiere bereits das Thema Klimafolgenanpassung in den Planungen berücksichtigen. Es müssen rechtzeitig Planungsstrategien und Maßnahmen mitgedacht werden, die neben einer Eindämmung des Klimawandels, die (vorhandenen) negativen Auswirkungen des Klimawandels abmildern können (vgl. S. 115 des IKKI).

Durch die Bauleitplanung besteht die Chance, verschiedene Aspekte des Klimaschutzes zu berücksichtigen, um optimale Bedingungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, insbesondere im Neubau, zu schaffen. Dies kann gelingen durch:

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen, verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Reduktion der Bodenversiegelung,
- günstige Positionierung von Neubauten (aktive und passive Solarenergienutzung),
- Vorgaben für Bepflanzung von Gärten,
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Strom- und Wärmeversorgung von Neubau- und Bestandsgebieten.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden Flächen überplant, die zwar Freiflächen / Ackerflächen darstellen, aber mit Siedlungsstrukturen umgeben sind. Insofern findet eine Innenentwicklung statt und Außenbereiche werden vor weiterer Versiegelung geschützt. Durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen soll die Versiegelung vor Ort angemessen begrenzt werden. Mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird im Plangebiet ein direkter Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft geschaffen, was der Klimafolgenanpassung dient. Insofern werden mit Hilfe der Bauleitplanung unterschiedliche städtebauliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen, die dem Klimaschutz und

⁷ IKKI Integriertes Klimaschutzkonzept Ibbenbüren, April 2016

der Klimafolgenanpassung Rechnung tragen. Auf diese Weise kann den o. g. Zielsetzungen entsprochen werden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes nicht zu erwarten sind und die Entwicklung den Inhalten des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Ibbenbüren (2016) Rechnung trägt.

3.8 *Private Belange*

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden private Belange, hier von Grundstückseigentümern innerhalb und außerhalb des Plangebietes, berührt.

Städtebauliches Ziel ist die Nachverdichtung auf einem ackerbaulich genutzten Grundstück zu Gewerbe- und Wohnzwecken. Ein bisher bauplanungsrechtlich als Grünfläche definiertes Privatgrundstück soll hierfür in Anspruch genommen werden. Die Lage des Grundstücks befindet sich inmitten eines Siedlungsbereiches. Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Baurecht nunmehr verbindlich gesteuert werden. Für den Grundstückseigentümer wird insofern eine Wertsteigerung der Flächen und Baurecht erzielt.

Für die Eigentümer angrenzender Grundstücke führt die vorliegende Bebauungsplanänderung zu keinen wesentlichen nachteiligen Einschränkungen. Das geplante Bauvorhaben ermöglicht eine zukunftsgerechte Siedlungsentwicklung und stellt Wohnformen zur Verfügung, die den heutigen Bedürfnissen entsprechen und dem demographischen Wandel entgegenkommen. Allerdings werden Freiflächen in Anspruch genommen. Die neue Bebauung wird gewohnte Sichtbeziehungen verändern. Allerdings werden durch die Bebauung und die umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen auch Strukturen geschaffen, die gesündere Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleisten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke sind somit nicht zu erwarten.

3.9 *Abwägung*

Die während der frühzeitigen Beteiligung bzw. der förmlichen Beteiligung / öffentlichen Auslegung vorgetragenen relevanten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden in die vorigen Kapitel 3.1 bis 3.8 integriert. Hieraus sich ergebende textliche Festsetzungen sind im folgenden Inhalt des Bebauungsplanes beschrieben.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 *Art der baulichen Nutzung*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 8 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Dem Planungsziel der Nachverdichtung und Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung tragend, wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gewählt. Um eine an die Umgebung angepasste Gebietsentwicklung zu ermöglichen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der ergänzenden Wohnbauentwicklung innerhalb einer schon bestehenden Siedlungslage und hätten negative Auswirkungen auf den örtlichen Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend des Planungsziels der Betriebserweiterung eines ansässigen Gewerbetreibenden ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Zielsetzung impliziert bereits, dass zum Zeitpunkt der Planung bekannt ist, welche Gewerbearten im neu festzusetzenden Gewerbegebiet untergebracht werden sollen. Laut Abstandserlass⁸ ist durch Vergleich der in der Planung vorgegebenen Abstände mit den in der Abstandsliste angegebenen Werten festzustellen, ob die für die in Frage kommenden Betriebsarten vorgesehenen Abstände eingehalten werden können. Da dies nicht der Fall ist, wird die Nutzung der gewerblichen Flächen durch Anlagen, die einen größeren Abstand erfordern, ausgeschlossen. Auf diese Weise wird auch dem Trennungsgrundsatz zwischen Gewerbe- und Wohngebieten nach § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es daher der folgenden Regelung:

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Tankstellen.

Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und / oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, einer gewerblichen Betriebsstätte steht und nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche in Anspruch nimmt. Der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher ist ausgeschlossen.

Die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge ist zulässig.

Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Die o. g. allgemein zulässigen Nutzungen werden im Hinblick auf die in der Umgebung befindlichen Nutzungsstrukturen grundsätzlich ausgeschlossen. Ferner soll das bestehende Erschließungssystem nicht über Gebühr belastet werden. Von den ausgeschlossenen Nutzungen

⁸ RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 mit Stand vom 17.10.2023

gehen zusätzliche Verkehrsbewegungen aus, die als unverträglich für die Lage des Grundstücks eingestuft werden. Unter den Begriff der unzulässigen Tankstellen fällt explizit nicht die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge.

Der weitestgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetrieb aller Art liegt darin begründet, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ibbenbüren nicht beeinträchtigt werden sollen. Es gilt, die Versorgungsstrukturen in den Ortskernen zu erhalten und durch diese Festsetzung zu stärken. Insbesondere der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimenten an Endverbraucher wird ausgeschlossen. Zulässig ist Einzelhandel, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und / oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, von im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Betriebsstätten steht und nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche in Anspruch nimmt. Wichtig ist dabei die Zuordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment. Die im Gebiet beabsichtigte Einzelhandel betrifft den Autohandel, welcher nicht zentrenrelevant ist.

Generell ist zudem eine gegenseitige Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, u. a. aufgrund des Schallschutzes, zu vermeiden. Konfliktpotentiale sind zu reduzieren, was insbesondere zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen auf dem Gelände führt:

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

LÄRMEMISSIONSKONTINGENTE UND ZUSATZKONTINGENTE

Aus Gründen des Schallschutzes für die umliegenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit Festlegung einer Teilfläche, Ausweisung der möglichen Lärmkontingente und Zusatzkontingente durchgeführt (vgl. Kap. 3.1). Dies dient dazu, die Entwicklung des Areals unter schalltechnischen Gesichtspunkten ergänzend zu steuern, ohne nachteilige Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erzielen.

Da eine Unterteilung der Fläche aufgrund der alleinigen Nutzung durch einen Betrieb nicht zielführend ist, ergibt sich für die Gesamtfläche des Gewerbegebietes ein Emissionskontingent von 52 dB(A)/m² tags und 37 dB(A)/m² nachts. Hieraus leitet sich die Einstufung und Festsetzung des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet ab. Eine Nutzung der Flächen im Nachtzeitraum ist quasi ausgeschlossen.

Die zulässigen Planwerte werden mit dieser Maßnahme nicht voll ausgeschöpft. Da eine auskömmliche Nutzung des Gewerbeareals angestrebt wird, erfolgt die Festsetzung der Lärmemissionskontingente in Ergänzung zu Richtungssektoren und dort zulässigen Zusatzkontingenten wie folgt:

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung

angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2016-012, Abschnitt 5. Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

| | EK,zus,tags db(A)/m ² | EK,zus,nachts db(A)/m ² |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Sektor A | 10 | 10 |
| Sektor B | 0 | 0 |
| Sektor C | 4 | 4 |
| Sektor D | 14 | 14 |

Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur - die sich im Umfeld durch eine Einfamilienhausbebauung kennzeichnet - wird ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB vorgenommen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in Wohngebäuden, die mit geneigtem Dach errichtet werden, maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in Wohngebäuden, die mit Flachdächern errichtet werden, maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Die Deckung des Bedarfs an unterschiedlichen Wohnformen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll Bestandteil dieser Bauleitplanung sein und sich in der Festsetzung zu den Wohneinheiten wieder finden. Gleichzeitig dienen größere Wohngebäude auch dem Schallschutz für den südlich vorhandenen Gebäudebestand, da sie eine abschirmende Funktion übernehmen. Die Höhe der baulichen Entwicklung wird durch die Festsetzung einer OK begrenzt (vgl. Kap. 4.3), so dass die Häuserzeile im allgemeinen Wohngebiet eine Abstufung in der Höhe zwischen Gewerbebauten und Wohnbauten bedeutet. Die Verknüpfung der Wohneinheiten mit der Ausgestaltung der Dachform liegt darin begründet, dass die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach bei gleicher Höhenentwicklung zumeist die Unterbringung von mehr Wohnbaufläche erlaubt. Über eine örtliche Bauvorschrift wird die Regelung der Dachform zusätzlich bestimmt (vgl. Kap. 5.1).

Insgesamt ist unter diesen Voraussetzungen eine sinnvolle und nachhaltige Innenentwicklung möglich, ohne die Nachbarschaft nachteilig zu beeinträchtigen. Das Erschließungssystem ist

ausreichend dimensioniert, um den Mehrverkehr aufnehmen und ableiten zu können. Diese Form der Innenentwicklung wird als städtebaulich verträglich eingestuft.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 23b BauGB i. V. m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung durch die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO bestimmt.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL UND GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl erfolgt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks sicherzustellen und die Integration der geplanten Gebäude in die Umgebung städtebaulich zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert das Verhältnis zwischen der Gesamtfläche aller Geschosse eines Gebäudes und der Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird die GRZ entsprechend dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf 0,4 festgesetzt. Um eine gleichwertige Ausnutzung des zulässigen zweiten Geschosses zu ermöglichen, wird die GFZ mit 0,8 definiert. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet. Die GRZ von 0,5 erlaubt eine Bebauung der Fläche mit einer Ausstellungshalle und trägt dem Umstand Rechnung, dass die Überschreitung der GRZ um 50% durch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, deren Zufahrten und Nebenanlagen dennoch bis zu einem Wert von 0,75 möglich ist. Auf diese Weise kann eine auskömmliche Nutzung der Flächen für das Autohaus gewährleistet werden. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden hierdurch nicht überschritten. Ergänzend wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des Plangebietes ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten möglich.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Errichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen bzw. Garagen für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt ergänzend die Festsetzung von Oberkanten (OK) für bauliche Anlagen, sowie die Definition der Geschossigkeit.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine II-geschossige Bebauung sowie eine Oberkante (OK) von max. 10,00 m festgesetzt. Diese Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung dient vorwiegend der Vermeidung überdimensionierter Baukörper in einer bereits vorgeprägten Siedlungslage, soll allerdings auch der Deckung des Bedarfs an unterschiedlichen Wohnformen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen dienen. Gleichzeitig übernehmen die höheren Wohngebäude auch eine abschirmende schallschützende Funktion für den südlich

vorhandenen Gebäudebestand. Innerhalb der OK sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer möglich.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) wird die Oberkante für bauliche Anlagen auf 12,00 m begrenzt. Da technische Bauteile oder dem Gebäude untergeordnete Anlagen, die in Ihrer Höhe das festgelegte Maß geringfügig überschreiten, nicht auszuschließen sind, soll eine Ausnahmeregelung zu deren Zulässigkeit bestimmt werden. Gerade vor dem Hintergrund von Klimawandel und Klimafolgenanpassung ist es zielführend, die nachfolgend genannten Einrichtungen nicht in ihrer Umsetzung zu reglementieren und ausnahmsweise in Hinblick auf die Höhenentwicklung zuzulassen:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes dürfen die Oberkanten (OK) baulicher Anlagen an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete oder technische Bauteile sowie Anlagen zum Zweck der Heizung, Lüftung, Photovoltaik und Solarthermie.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen sowie in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

| | |
|----------------------|--|
| oberer Bezugspunkt: | Oberkante (OK) = obere Gebäudekante |
| unterer Bezugspunkt: | Höhenbezugspunkte auf den Grundstücken in m über NHN |

4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Die Bauweise wird im Bereich dieses Bebauungsplans ergänzt durch Festsetzungen zum Umfang überbaubarer Flächen.

BAUWEISE

Für die im Plangebiet definierten Bauflächen wird unterschiedlich zur geplanten Bebauung eine offene (o) oder eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser im Rahmen einer offenen Bauweise möglich, wodurch der städtebaulichen Zielvorstellung und der örtlich ablesbaren Bauweise Rechnung getragen wird. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist die Errichtung einer Ausstellungshalle in abweichender Bauweise geplant. Diese wird wie folgt festgesetzt:

In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO dimensioniert. Es soll ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die gewünschte bauliche Nachverdichtung geschaffen werden.

Folglich wird die Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet zu den Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Dies entspricht dem Mindestmaß an Abstand zu benachbarten Grundstücken, der nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ohnehin einzuhalten ist. Entlang der Erisstraße wird der Baugrenzabstand mit 6,00 m definiert. Auf diese Weise werden die nach Süden ausgerichteten Grundstücksbereiche von Bebauung freigehalten.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist als bauliche Anlage der Bau einer Ausstellungshalle mit umgebenden Ausstellungsflächen für den PKW-Verkauf geplant. Um in der Ausgestaltung und Anordnung von Gebäuden flexibel zu bleiben, werden die Baugrenzabstände mit 12,00 m nach Süden, 5,00 m nach Norden zur Landesstraße und 5,00 m bzw. 10,00 m zur Anpflanzung festgesetzt. Hierdurch kann eine Umfahrung des Geländes gewährleistet werden. Gleichzeitig ist die Versiegelungsquote durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Die Errichtung von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätzen ist im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. Kap. 4.3). Um die Einsehbarkeiten von den Grundstücken in den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen und alte Baumbestände innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu schützen, erfolgt die nachstehende Festsetzung:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 2,00 m zu Gemeindestraßen einhalten.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Osnabrücker Straße (L 501) einhalten.

Der Kronentraufbereich von Einzelbäumen darf durch die Anlage von Garagen, Carports und Nebenanlagen grundsätzlich nicht unterbaut werden.

4.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße „Osnabrücker Straße“ sowie über die „Theodorstraße“ und die „Erisstraße“.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Hinsichtlich der Bestimmung der Zu- und Abfahrt auf das Grundstück wird zunächst eine 7,00 m breite Zu- und Abfahrt von der Osnabrücker Straße auf das Gewerbegrundstück festgesetzt. Diese ist unmittelbar gegenüber einer bestehenden Einfahrt nach Norden gelegen, um Beeinträchtigungen im Straßenverkehr zu vermeiden. Die weiteren Abschnitte entlang der Landesstraße werden mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt versehen.

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die örtlichen Gemeindestraßen. Um einen Beitrag zur Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet zu leisten und die Oberflächenentwässerung zu unterstützen, wird die Breite der Grundstückszufahrten begrenzt:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 7,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Nutzung gemeinsamer Zufahrten ist zu prüfen.

4.6 Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entlang der Theodorstraße und der Erisstraße (östlicher Stich) erfolgt die Festsetzung von privaten bzw. öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die in einer Breite von jeweils 5,00 m der Eingrünung des gewerblichen Ansatzes dienen. Entlang der Erisstraße übernimmt die Fläche gleichzeitig die Funktion als Straßenbegleitgrün zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes.

Zwischen der gewerblichen und der wohnbaulich genutzten Fläche ist aus Gründen des Schallschutzes die Anlage eines Lärmschutzwalls erforderlich (vgl. Kap. 3.1). Entsprechend erfolgt hier auf einer Breite von 6,00 m die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der mit dieser Bauleitplanung einhergehende Bedarf an Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltung wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung auf Basis der dann vorliegenden Umweltinformationen ergänzend definiert und zur Entwurfsfassung in die Planung eingearbeitet (vgl. Kap. 3.4).

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der mit dieser Bauleitplanung zusätzlich mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung auf Basis der dann vorliegenden Umweltinformationen ergänzend definiert und zur Entwurfsfassung in die Planung eingearbeitet (vgl. Kap. 3.3).

4.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewählt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Eine Konkretisierung dieser Festsetzungen ergibt sich ggf. nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung auf Basis des noch zu erarbeitenden Umweltberichtes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (vgl. Kap. 3.3).

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN

Entlang der östlich verlaufenden Erisstraße wird auf einer Breite von 5,00 m eine Fläche zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Straßenbegleitgrün (Str) festgesetzt. Die dort vorhandenen Bäume sollen auf diese Weise geschützt und durch ergänzende Bepflanzung kompensatorisch aufgewertet werden:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten und mit der Anpflanzung von Sträuchern zu ergänzen.

Folgende Gehölze und Qualitäten werden vorgeschlagen:

Sträucher: Zweigriffliger Weißdorn, Haselnuss, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Schlehe

Qualitäten: 2x verpflanzt, 60 bis 100 cm hoch

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes erfolgt entlang der Theodorstraße die Festsetzung einer 5,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Um den erforderlichen Lärmschutzwall im Sinne der Kompensation zu nutzen, soll auch dieser auf seiner Breite von 6,00 m mit Anpflanzungen versehen werden:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind heimische Laubbäume und Sträucher anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Anpflanzung werden folgende Pflanzenarten und Gehölzqualitäten vorgeschlagen:

Pflanzenarten

Laubbäume: Stieleichen, Hainbuchen

Sträucher: Feldahorn, roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhut, Schlehdorn, Faulbaum, Hundsrose, Korbweide, Salweide, Gemeiner Holunder, Gemeiner Schneeball

Qualitäten

Laubbäume: mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm, Pflanzabstand 10,00 m in der Reihe

Sträucher: Forstware, zwei- bis dreijährig verschult, Größe mind. 50 cm bis 120 cm

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Ein an die Quadratmeterzahl der Grundstücksflächen gebundenes Pflanzgebot sowie ein ergänzendes Pflanzgebot, welches an die Anzahl der Stellplätze geknüpft ist, bewirkt eine weitere Begrünung und Entsiegelung des Plangebietes:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laub- (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) oder Obstbaum (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ist je angefangene 15 PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein ausreichender unverriegelter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind schalltechnisch vorbelastet (vgl. Kap. 3.1). Im Hinblick auf die Emissionen, die ausgehend vom Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt ableiten:

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

An den genannten Fassaden ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

Weiter werden Festsetzungen zur Orientierung der Aufenthaltsräume sowie zum Umgang mit Außenwohnbereichen erforderlich. Wohn- und Schlafräume sind dabei nur im allgemeinen Wohngebiet (WA) zu erwarten, da Betriebsleiterwohnungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ausgeschlossen sind. Außenwohnbereiche als Aufenthaltsmöglichkeiten für Beschäftigte im Gewerbegebiet sind durchaus erwartbar.

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den

lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist durch geeignete Maßnahmen (Verglasung von Balkonen, Errichtung von Wintergärten, o. ä.) sicherzustellen, dass bei Außenwohnbereichen tags ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.

4.11 Sichtfelder gem. RAST 06

Im Einmündungsbereich der Theodorstraße und der gewerblichen Ausfahrt auf die Osnabrücker Straße werden Sichtfelder gem. RAST 06⁹ aufgenommen, um eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Haltesicht für wartepflichtige Fahrer einzuhalten, ist ein Sichtfeld freizuhalten, dessen Schenkellänge 110 m beträgt. Diese Länge ergibt sich aus der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Der Abstand zum Fahrbahnrand ist mit 3,00 m anzunehmen.

Die sich daraus ergebenden Sichtdreiecke berühren die Festsetzungen innerhalb dieser Bauleitplanung nicht und sind vollflächig außerhalb des Plangebietes gelegen. Aufgrund dessen hat die Darstellung nur hinweisenden Charakter.

5 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 89 Abs. 1 BauO NRW können Kommunen durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Stadtgebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Dies erfolgt vordringlich, um städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Es ist städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes den in der Umgebung bereits vorherrschenden Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur aufzugreifen und unter Berücksichtigung einer Nachverdichtung fortzuschreiben. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung ergänzend örtliche Bauvorschriften formuliert.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Erisstraße“.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen insbesondere die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet, die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und Grundstückseinfriedungen sowie die Errichtung von Werbeanlagen.

⁹ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Gebäude sowie Dächer prägen maßgeblich das Straßen- und Ortsbild. Die umliegende Siedlungsstruktur ist geprägt von Einzelhäusern mit geneigten Dächern. Um diese Struktur aufzunehmen und gleichzeitig dem Anspruch an einer Nachverdichtung mit unterschiedlichen Wohnformen gerecht werden zu können, erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und deren Eindeckung. Die zulässigen Dachmaterialien und Farben sollen sich in die Landschaft einfügen.

Dies geschieht in Anlehnung an die Festsetzungen zu Wohneinheiten und der Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kap. 4.2 und 4.3). Um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten, wird folgende Vorschrift definiert:

Innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen der Hauptgebäude als geneigte Sattel- oder Pultdächer sowie als Flachdächer zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind mindestens vier Einzel- oder Doppelhäuser mit einem geneigten Dach und einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Innerhalb des Plangebietes werden glasierte oder edelengobierte Ziegel als Eindeckung der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Zulässig sind alle übrigen Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rot-braun sowie dunkelgrau bis schwarz.

Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen auch als Dacheindeckung grundsätzlich zulässig.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie im Hinblick auf Energieeinsparungen wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt. Die Installation von Photovoltaikmodulen trägt dem Umstand Rechnung, dass bspw. eine Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung auf den Grundstücken umgesetzt wird. Solaranlagen dienen der eigenen Stromerzeugung. Aus diesem Grund ist auch eine Dacheindeckung mit Photovoltaik- und Solarelementen grundsätzlich erwünscht. Auf die Festsetzung zur Ausnahmeregelung in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen wird an dieser Stelle hingewiesen.

5.2 Werbeanlagen

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW

Zu Werbeanlagen zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, und ähnliches. Generell haben Werbeanlagen in Gewerbegebieten eine hohe Relevanz, weswegen durch örtliche Bauvorschrift besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen getroffen werden sollen. Dies dient insbesondere dazu, einer Überformung des Gebiets durch unangemessen viele und große Werbeanlagen entgegen zu wirken.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer max. Höhe von 6 m und einer Ansichtsfläche von max. beidseitig je 8 m² zulässig. An der Fassade angebrachte Werbeanlagen sind mit einer maximalen Abmessung von 2,5 m x 15 m zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen der

Hauptgebäude oder Werbeanlagen, die in der Höhe über die Dachtraufe oder Attika hinausragen sind unzulässig.

Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 8 m sind zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenso unzulässig, wie tagelichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).

Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohnungen bspw. auch Büroräume von Freiberuflern oder nicht störende Gewerbeeinheiten zu erwarten. Sofern diese durch Werbung Aufmerksamkeit erwirken wollen, ist zum Schutz der örtlichen Strukturen eine Regelung zur Gestaltung und Dimensionierung möglicher Werbeanlagen notwendig. Die nachstehend beschriebenen Maßnahmen ermöglichen es, Aufmerksamkeit zu erzeugen, ohne das Siedlungsbild negativ zu beeinträchtigen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe bis zu max. 1 m² zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über Geländeniveau am Gebäude angebracht werden.

Fahnenmasten sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenso unzulässig, wie tagelichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen

§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

Das Erscheinungsbild von Siedlungen kann durch Grundstückseinfriedungen beeinträchtigt werden. Aus gestalterischen und ordnungsrechtlichen Gründen werden daher Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen definiert, die sich im Übergang zum öffentlichen Straßenraum befinden. Um künftig eine Einsehbarkeit in den Straßenraum gewährleisten zu können und vor Gefahren zu schützen, wird die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen begrenzt:

Eine Einfriedung der Grundstücke ist ausschließlich aus natürlichen Materialien zulässig (Holzzäune, Natursteinmauern, lebende Hecken). Zulässig sind Mischformen aus lebender Hecke und Zaun. Zäune sind dabei grundstücksseitig bzw. innerhalb der Hecken zu errichten. Für die Pflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Laubgehölzarten zu verwenden:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen

- aus Hecken mit einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig,
- aus Mauern mit einer Höhe von max. 0,30 m über Gelände zulässig,

- aus Holzzäunen mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig.
Nadelgehölze und Immergrüne sind ebenso wie Gabionen oder reine Kunststoffzäune grundsätzlich nicht zulässig.

Zur Förderung der Artenvielfalt insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im Innenbereich, zum Zweck des Erhalts und der Weiterentwicklung ortsüblicher Gartenanlagen, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas trotz Nachverdichtung und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung durch eine reduzierte Versiegelung im Plangebiet wird durch örtliche Bauvorschrift definiert, dass die Grundstücksflächen, die unbebaut bleiben, gärtnerisch anzulegen sind:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

Eine Ausnahme bilden notwendigerweise herzustellende Zufahrten auf die Grundstücke sowie die Flächen, die für nicht überdachte Stellplätze in Anspruch genommen werden. Hier wird auf die entsprechende Festsetzung verwiesen (vgl. Kap. 4.3 und 4.4).

6 verkehrliche und technische Erschließung

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befindlicher unterirdischer Leitungen darf nicht gefährdet werden.

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die Osnabrücker Straße (L 501), die Theodorstraße sowie die Erisstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Bei diesen Straßen handelt es sich um ausreichend dimensionierte Gemeinde- bzw. Landstraßen. Der Verkehr aus dem Plangebiet kann sicher abgeleitet werden. Eine geordnete Erreichbarkeit ist sichergestellt.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Für den privaten ruhenden Verkehr sind nach den Vorschriften der Landes-Bauordnung die notwendigen Einstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Zug der Baugenehmigungsplanung zu schaffen.

Das Plangebiet ist an das vorhandene ÖPNV-Netz angebunden. Die Bushaltestellen Laggenbeck, Theodorstraße und Laggenbeck, Erisstraße befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die im Umfeld befindliche Kanalisation. Zuständig ist die Stadt Ibbenbüren.

REGENWASSER

Das Plangebiet kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ohne Vorrichtungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser im Plangebiet an die örtliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Zuständig ist die Stadt Ibbenbüren. Zur Beurteilung der Kapazitäten und Ermittlung des Flächenbedarfs wird durch das Büro HI Nord eine wasserwirtschaftliche Untersuchung erarbeitet, dessen Ergebnisse zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt werden.

TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung zu gewährleisten. Die neu geplante Bebauung ist an das System anzuschließen. Zuständig ist die Stadt Ibbenbüren.

LÖSCHWASSER

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

GAS UND STROM

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

TELEKOMMUNIKATION

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Für einen weiteren Ausbau des Netzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

ABFALLBESEITIGUNG / SONDERABFÄLLE

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Ibbenbüren.

7 Verfahrensvermerke

7.1 Politische Beschlussfassungen

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde die folgenden politischen Beschlüsse in den zuständigen Gremien gefasst.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Erisstraße", mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Erisstraße", mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Erisstraße", mit örtlichen Bauvorschriften wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtskräftig geworden.

Ibbenbüren,

.....

Der Bürgermeister

7.2 Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Buntten, Osnabrück.
Dipl.-Geogr. Marion Buntten - Auguststraße 45 - 49080 Osnabrück

Osnabrück, 11. Dez. 2023



Planverfasser