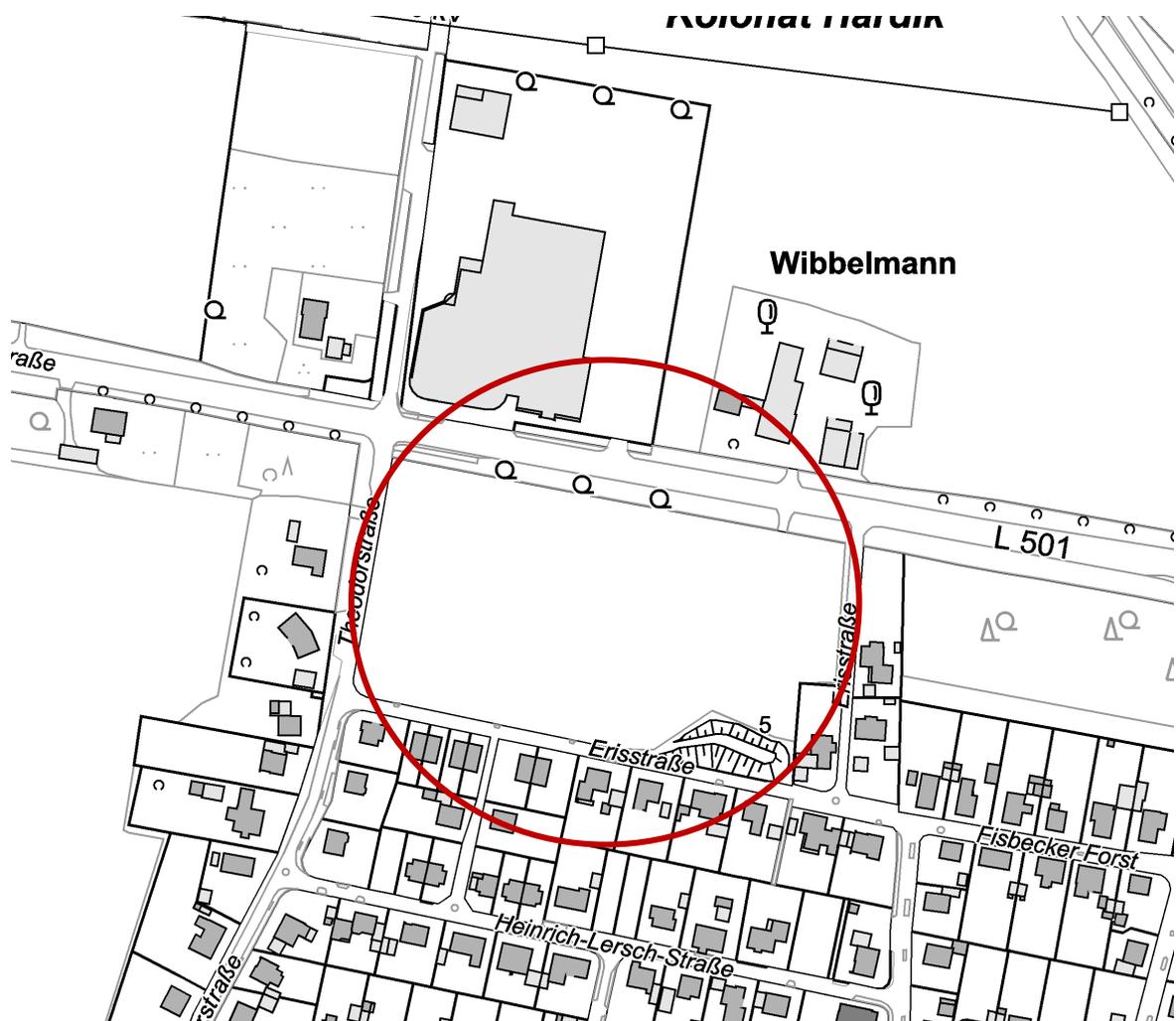


## STADT IBBENBÜREN | ORTSTEIL LAGGENBECK

### 168. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

<b>Teil I - Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1 Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
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
<b>2 Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 <i>Raumordnung und Regionalplanung</i>	4
2.2 <i>Flächennutzungsplanung</i>	6
2.3 <i>Bebauungsplanung</i>	7
<b>3 Belange der Planung</b>	<b>8</b>
3.1 <i>Immissionsschutz</i>	8
3.2 <i>Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	9
3.3 <i>Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</i>	10
3.4 <i>Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz</i>	12
3.5 <i>Bodenschutz</i>	12
3.6 <i>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel</i>	15
3.7 <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	16
3.8 <i>Private Belange</i>	17
3.9 <i>Abwägung</i>	17
<b>4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>17</b>
4.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	17
4.2 <i>Private Grünflächen</i>	18
<b>5 verkehrliche und technische Erschließung</b>	<b>18</b>
<b>6 Verfahrensvermerke</b>	<b>20</b>
6.1 <i>Politische Beschlussfassungen</i>	20
6.2 <i>Planverfasser</i>	20

## 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 dargestellte Areal mithilfe von Bauleitplanung 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 Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) und Wohnbauflächen (W), die durch die Darstellung von Grünflächen getrennt werden. Hier ist die Anlage des Lärmschutzwalls vorzunehmen. Diese Konzeption wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Erisstraße“ detaillierter ausgearbeitet. Die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Rahmengebend für den Inhalt der Flächennutzungsplanänderung 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. 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 168. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes 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.

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)

Technische Regelwerke, auf die in der Planung 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

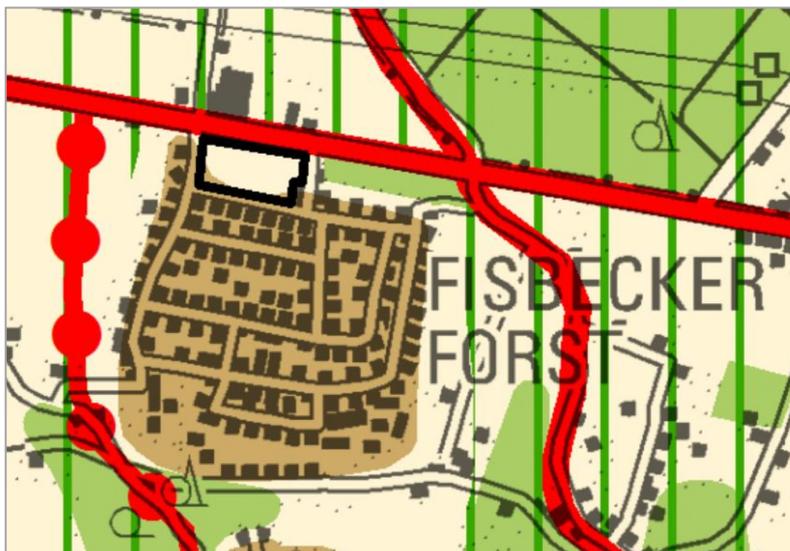
Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2019 sieht für den Planbereich die Darstellung von Flächen vor, die dem Siedlungsraum oder auch dem Freiraum dienen sollen. Ziel ist, die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte 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 Bauleitplanung gegeben.

Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Bauleitplanung 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.

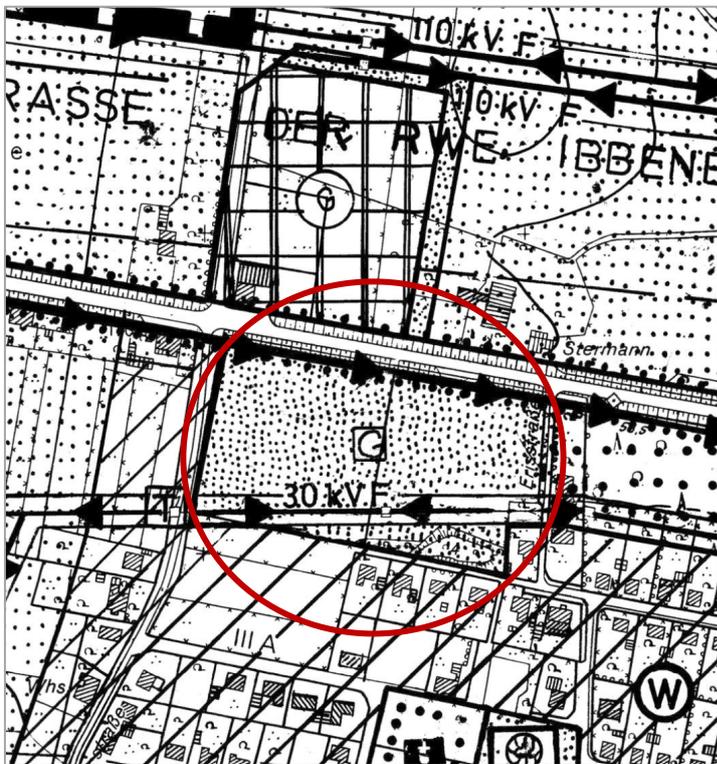
Weiteres Ziel der Landesentwicklung ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Bei der Entwicklung des Plangebietes werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Ortsteil Laggenbeck auskömmlich ergänzt. Dies soll durch unterschiedliche Wohnformen geschehen, um unterschiedlichen 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 168. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Belangen der Raumordnung und Regionalentwicklung vereinbar ist.

## 2.2 Flächennutzungsplanung

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 Planung „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 168. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen künftig sowohl für eine gewerbliche als auch für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Da diese städtebauliche Entwicklung nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird dieser im Rahmen der 168. Änderung im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Erisstraße“ 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)

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der bestehende Bebauungsplan geändert. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Erisstraße“ treten die bisher wirksamen Festsetzungen 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 Untersuchung<sup>1</sup> durch das Büro HeWes Umweltakustik aus Osnabrück erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Planung 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 gewerblichen Bereich bis zu 61 dB(A) tags und bis zu 46 dB(A) nachts. Im Bereich der Wohnbauflächen 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 gewerblichen Bereich 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 der Wohnbauflächen 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, die auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Dabei wird aus städtebaulichen Gründen

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung – Gutachten vom 12.10.2023

sowie Bezug nehmend auf die geplante Erschließung des gewerblichen Anteils von der Osnabrücker Straße aus, ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand unmittelbar südlich der Landesstraße ausgeschlossen. Der Schallschutz für die gewerblichen Bauflächen muss somit über passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Für die Wohnbauflächen verbleibt die Anforderlichkeit 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 Anforderlichkeit eines 3,00 m hohen Schallschutzwalls zwischen der gewerblichen Baufläche und der Wohnbaufläche (vgl. Kap. 4.2). Weiter werden auf Bebauungsplanebene passive Schallschutzmaßnahmen definiert, um verbleibende Überschreitungen zu reduzieren.

Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der 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 der Planung zum entsprechenden Vorgehen wie folgt hingewiesen:

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

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, Kirchlingern 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 dieser Planung 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. Sämtliche Inhalte werden zur Entwurfsplanung ausgearbeitet.

#### ARTENSCHUTZ

Begleitend zu den Planungsabsichten wurde eine Artenschutzprüfung – Stufe 1<sup>2</sup> durch das Büro habitat.eins aus Kirchlingern erstellt. Auf Grundlage der beabsichtigten Bebauung innerhalb des Plangebietes, 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.

---

<sup>2</sup> Artenschutzprüfung – Stufe 1 vom April 2022

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 potientiell 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 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 der Baumbestand auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen geschützt. 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 geplante Anpflanzungen im Plangebiet ein direkter Ersatz bzw. Ausgleich geschaffen werden. Dies erfolgt auf nachgelagerter Bebauungsplanebene.

Durch die Inanspruchnahme der Bauflächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung und Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer Vogelarten, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen teilweise ausgeglichen werden können.

Um weitere Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen vorzusehen, werden folgende Hinweise gegeben:

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 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dennoch einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Boden leisten.

#### BAUGRUND

Dem GEOportal.NRW<sup>3</sup> des Geologischen Dienstes NRW ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes als Bodentyp Braunerde-Parabraunerde vorzufinden ist. Als Hauptbodenart wird 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.<sup>4</sup> Auf die Inhalte wird im Rahmen dieser Planung 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 unterkellelter 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.

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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke (GRZ) getroffen.

---

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

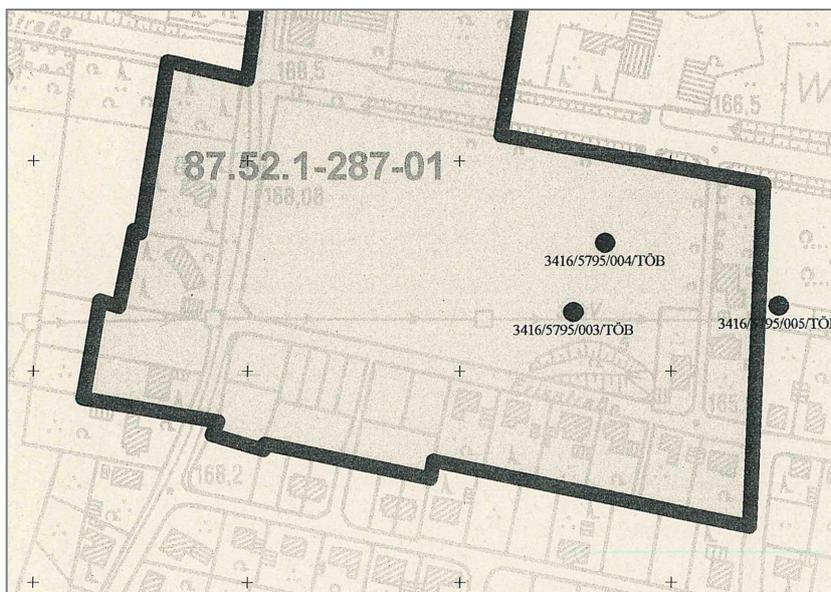
<sup>4</sup> Gutachterliche Stellungnahme, Baugrund-Erstbewertung vom 15.12.2021

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 befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg Reservat“ sowie über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Hermann“.<sup>5</sup> 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 wird im Rahmen der Bauleitplanung zum entsprechenden Vorgehen wie folgt hingewiesen:

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.

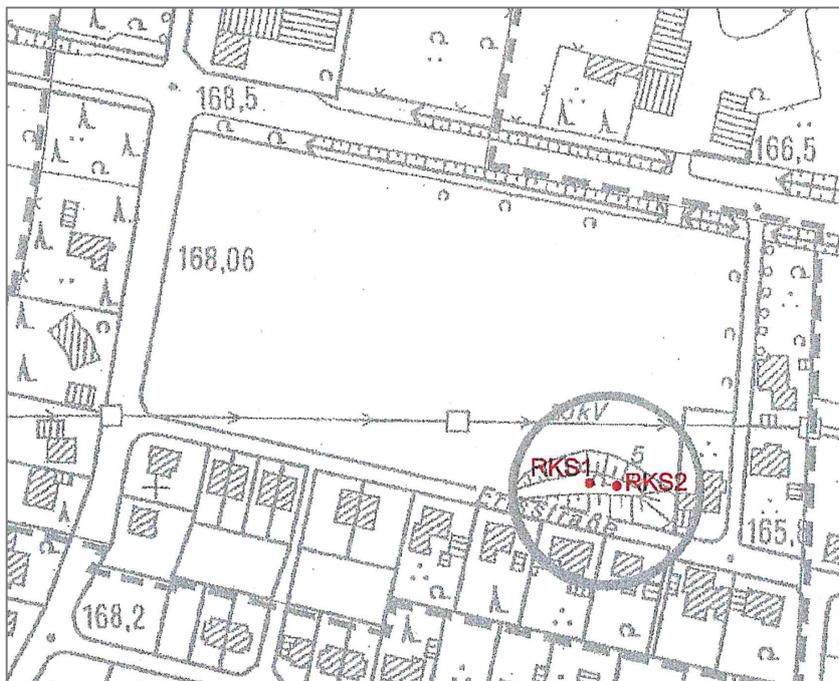
<sup>5</sup> Vgl. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.10.2004

### 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.

#### ALTLAST BODENAUSHUB

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Bodenaushub, der 2004 durch das Büro Dr. Weißling Beratende Ingenieure GmbH untersucht wurde.<sup>6</sup> 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 ergeht folgender Hinweis:

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,

<sup>6</sup> Bodenuntersuchung B-Plan Nr. 2 „Erisstraße“ vom 26.10.2004

weitere Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde bzw. die Stadt Ibbenbüren zu informieren.

#### KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Zur Beschreibung der Vorgehensweise bei eventuell auftretenden Funden ergeht der nachstehende Hinweis:

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 2016<sup>7</sup> 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 Planung 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 geeignete Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll die Versiegelung vor Ort angemessen begrenzt und ein direkter Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft geschaffen werden, was der Klimafolgenanpassung dient. Auf diese Weise kann den o. g. Zielsetzungen entsprochen werden.

---

<sup>7</sup> IKKI Integriertes Klimaschutzkonzept Ibbenbüren, April 2016

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 168. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 gesteuert werden. Für den Grundstückseigentümer wird insofern eine Wertsteigerung der Flächen und Baurecht erzielt.

Für die Eigentümer angrenzender Grundstücke führt die vorliegende Planung 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 Darstellungen sind im folgenden Inhalt der Flächennutzungsplanänderung beschrieben.

## 4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

### 4.1 *Art der baulichen Nutzung*

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO

#### WOHNBAUFLÄCHEN

Dem Planungsziel der Nachverdichtung und Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung tragend, wird für den südlichen Teil des Änderungsbereiches die Darstellung von Wohnbauflächen (W) gewählt. Um eine an die Umgebung angepasste Gebietsentwicklung zu ermöglichen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die konkret zulässige Nutzung geregelt. Negative Auswirkungen auf den örtlichen Siedlungscharakter sind dabei zu vermeiden.

## GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend des Planungsziels der Betriebserweiterung eines ansässigen Gewerbetreibenden eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Konkretisierung hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Nutzungen erfolgt auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Abstandserlasses<sup>8</sup>. Auf diese Weise wird auch dem Trennungsgrundsatzes zwischen gewerblichen und wohnbaulich genutzten Flächen nach § 50 BImSchG Rechnung getragen.

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). Die Entwicklung des Areals kann somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch unter schalltechnischen Gesichtspunkten ergänzend gesteuert werden, ohne nachteilige Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erzielen.

### 4.2 Private Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

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 Darstellung einer privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung „Lärmschutzanlage“ (LS).

## 5 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 Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

## VERKEHRICHE 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.

---

<sup>8</sup> 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

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.

## 6 Verfahrensvermerke

### 6.1 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 168. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 168. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

#### INKRAFTTRETEN

Die 168. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gem. § 6 Abs. 5 BauGB bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

Ibbenbüren, .....

.....

Der Bürgermeister

### 6.2 Planverfasser

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Bunten, Osnabrück. Dipl.-Geogr. Marion Bunten - Auguststraße 45 - 49080 Osnabrück

Osnabrück, 11. Dez. 2023



Planverfasser