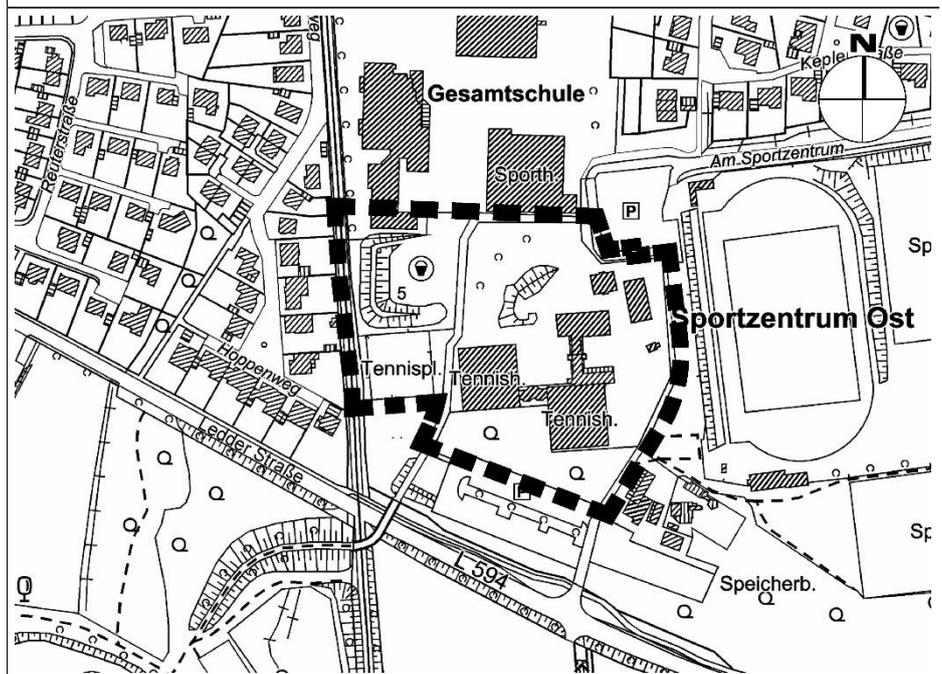


Begründung

Bebauungsplan Nr. 49 „Alstedde-Hof Bögel“, 5. Änderung



Stand: 12. Februar 2024

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Inhalt

Teil I - Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bauleitplanverfahren	3
2.2 Räumliche Lage und derzeitige Nutzung	5
2.3 Überörtliche Gesamtplanung	7
2.4 Informelle Konzepte	9
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	10
3.1 Entwurf des Bebauungsplans in Grundzügen	10
3.2 Durch die Planung berührte Belange	14
3.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
3.2.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse	13
3.2.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	
3.2.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	13
3.2.5 Belange des Umweltschutzes	13
3.2.6 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	17
3.2.7 Belange des Verkehrs	18
3.2.8 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	19
3.2.9 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	25
4. Inhalt des Bebauungsplans	19
4.1 Beabsichtigte Planfestsetzungen	19
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	20
4.3 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	23
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	26
6. Verfahrensvermerke	26

Teil I - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Nach Maßgabe der Ibbenbürener Schulentwicklungsplanung werden weitere Flächen im Stadtgebiet von Ibbenbüren benötigt, um einen zusätzlichen Schulstandort umzusetzen, der den Ibbenbürener Bedarfen – über den derzeitigen Bestand hinaus – gerecht wird. Da insgesamt nur wenige Flächenreserven zur Verfügung stehen, an denen eine neue Schule umgesetzt werden kann, wurde im Rahmen einer Standortanalyse der vorhandene Schulcampus südlich der Erna-De-Vries-Gesamtschule hinsichtlich einer räumlichen Fortentwicklung näher in den Fokus gerückt.

In diesem Zuge wurde ein externes Architekturbüro von der Stadt Ibbenbüren beauftragt, eine Umsetzung für den Neubau eines Schulgebäudes mit zugehöriger Sporthalle zu prüfen.

Das vorhandene Schulgelände zwischen der Wilhelm- und der Ledder Straße bietet sich für eine Fortentwicklung als zusammenhängender Schulcampus nahezu an. Der Standort ist verkehrstechnisch optimal an das Verkehrsnetz angebunden und weist teilsräumlich untergenutzte Areale auf, die im Zuge einer Nachnutzung neue Qualitäten erreichen können. Im Sinne eines Entwicklungsansatzes, der den Standort als Gesamtes betrachtet, verfügen die ausgemachten Flächen auf dem Gelände sogar über das Potenzial, zusätzlich eine neue fünffache Sporthalle zu errichten. Dies setzt allerdings voraus, dass die vorhandene Sporthalle „Ost“ zurückgebaut wird. Gleichzeitig können durch entstehende Synergien entwickelte Grünkonzepte umgesetzt werden, welche das Schulgelände ganzheitlich denken, um durch neue Wegeverbindungen räumliche Vernetzungen herzustellen und Flächen zu entsiegeln.

Im Zuge der beabsichtigten Erweiterung eines vorhandenen Schulgeländes profitieren neben den Schülerinnen und Schülern auch die Lehrkräfte sowie mit dem Standort verbundene Sportvereine. Dem Bedarf an Flächen für qualitative Schulgebäude wird im selben Zuge Rechnung getragen.

Anpassungsbedarf

Damit das beschriebene Vorhaben des Schul- und Sporthallenneubaus planungsrechtlich vorbereitet werden kann, ist eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Derzeit setzt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ für die bestehenden Schulgebäude eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Für den Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes (Jugendkulturzentrum) sowie der ehemaligen Tennishallen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die vorhandenen Baugrenzen, welche die überbaubare Fläche vorgeben, stimmen mit dem Vorhaben des Schulneubaus sowie der Sporthalle jedoch nicht überein. Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, insbesondere mit Blick auf die Zahl der Vollgeschosse, ist mit dem abgeleiteten Raumkonzept der Schule nicht vereinbar.

Insofern besteht ein inhaltlicher Anpassungsbedarf an den Bebauungsplan, damit die Schulplanungen in der beabsichtigten Form umgesetzt werden können.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bauleitplanverfahren

Änderungsverfahren

Um den in Rede stehenden Bebauungsplan inhaltlich anpassen zu können, ist ein Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) notwendig, welches durch die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses des Rates der Stadt Ibbenbüren nach § 2 (1) Satz 2 BauGB eingeleitet wird. Der Bebauungsplan soll dabei im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB geändert werden. Da im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse heraufgestuft und eine zusätzliche Bebauung in der Fläche angestrebt wird, handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung i.S. des § 13a (1) Satz 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kommt nach § 13a (4) BauGB insbesondere bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans in Betracht, was hier der Fall ist. Anders als im sogenannten „Regelverfahren“, kann die Kommune im beschleunigten Verfahren bestimmte Vereinfachungen gemäß § 13a (2) BauGB erzielen. Hierzu gehört unter anderem der mögliche Entfall der

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung der Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts sowie von einem weiterreichenden Monitoring (inklusive Umwelterklärung) abgesehen.

Ein Ausgleich i.S. des § 1a (3) BauGB ist zudem nicht erforderlich. Diese und weitere Verfahrenserleichterungen sind jedoch mit konkreten Voraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB verknüpft, die grundlegend erfüllt sein müssen. Das beschleunigte Verfahren wird direkt ausgeschlossen, wenn mindestens eins der in Tabelle 1 genannten Ausschlusskriterien zutrifft:

Tabelle 1: <i>Ausschlusskriterien</i>
Die Zulässigkeit von Vorhaben wird begründet, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Ländergesetz führen.
Es bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.
Es ist absehbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Nach Prüfung der aufgelisteten Kriterien kommt die Stadt Ibbenbüren zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigte Planung kein unmittelbarer Ausschluss des beschleunigten Verfahrens besteht. Die Tatbestände der drei aufgezählten Aspekte treffen nicht zu. Sowohl das beabsichtigte Schulgebäude als auch die geplante Sporthalle sind nach der Anlage 1 des UVPG nicht UVP-pflichtig. Gleichwohl wird durch die vorhergegangene 3. Änderung des Bebauungsplans durch die textlichen Festsetzungen bereits sichergestellt, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden können. Dies wird durch die getroffenen textlichen Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung weiterhin sichergestellt.

Aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsraum sowie der bereits vorhandenen Schullandschaft sind durch die beabsichtigte Änderungsplanung keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

Durch die geplante Nutzungsart am Standort (hier: Gemeinbedarfsfläche sowie eingeschränktes Gewerbegebiet) ist auch nicht absehbar, dass Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

In der Folge können die spezifischen Randbedingungen, die mit dem Verfahren verknüpft sind, überprüft werden (vgl. Tabelle 2):

Tabelle 2: <i>Randbedingungen</i>
Befindet sich der beabsichtigte Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs (unbeplanter oder beplanter Innenbereich) ?
Wird mit dem beabsichtigten Bebauungsplan die städtebauliche Zielsetzung der Innenentwicklung i.S. des § 1a (2) BauGB erreicht?
Wird mithilfe der Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachgekommen ?
Liegt die festgesetzte Grundfläche i.S. des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 m ² bzw. zwischen 20.000 und 70.000 m ² , wobei nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind?

Integrierte Lage	<p>Der Geltungsbereich des 5. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ befindet sich im Siedlungsbereich und entspricht einer integrierten Lage. Da der bestehende Bebauungsplan (hier: 3. Änderung) geändert werden soll, liegt bereits Planungsrecht im Sinne eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB vor. Es handelt sich um eine bestehende Schullandschaft, die mithilfe der Planung zu einem zukunftsorientierten und grünen Campus fortentwickelt werden soll. Durch diese Absicht (hier: Nachverdichtung im Siedlungsbereich) liegt der Fokus auf weiterer Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Bestand. Die untergenutzten und überwiegend bereits versiegelten Bereiche werden für eine qualitative Planung herangezogen.</p>
GRZ	<p>Die überbaubare Grundfläche (GRZ) gemäß § 19 (2) BauNVO, welche im Zuge der Bebauungsplanänderung festgesetzt wird, liegt dabei unter dem im Gesetz festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche. Die festgesetzte GRZ wird im eingeschränkten Gewerbegebiet von bisher 0,6 auf 0,8 erhöht, um eine flexiblere Ausnutzung der Fläche zu erzeugen. Grundsätzlich bezieht sich der v.g. Schwellenwert bei Änderungen oder Ergänzungen bestehender Bebauungspläne lediglich auf die Summe der geänderten oder ergänzten Grundflächen, soweit der zugrundeliegende Bebauungsplan vor dem verbindlich werden der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-RL) aufgestellt worden ist. In diesen Fällen wird eine zusätzliche Beeinträchtigung der Umwelt als gegeben betrachtet. Der Ursprungsbebauungsplan (sog. „Altplan“) stammt aus dem Jahr 1980. Die v.g. Plan-UP-RL greift daher für den Gesamtplan nicht.</p> <p>Die im Jahr 2016 erfolgte 3. Änderung des Bebauungsplans, welche mit dem Geltungsbereich der nun vorliegenden 5. Änderung räumlich in Verbindung steht, weist für das dort erstmalig festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet einen inhaltlichen Bezug zur festgesetzten Grundfläche auf. Da der Plan in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden 5. Änderung gesehen werden kann, soll die hier festgesetzte GRZ mitgerechnet werden. Das bisher festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 13.700 m². Bei voller Ausnutzung der GRZ von bisher 0,6 ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 8.250 m². Da für die besagte 3. Änderung ein Umweltbericht aufgestellt und eine Bilanzierung erfolgt ist, gilt der Plan heute als ökologisch ausgeglichen. In diesem Zuge wird die nun hinzukommende maximal realisierbare Grundfläche von 2.750 m² rechnerisch herangezogen. Der nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geforderte Tatbestand wird demnach eingehalten. Für die festgesetzte GRZ der Gemeinbedarfsfläche ergeben sich nachträglich keine Änderungen.</p>
Städtebauliche Entwicklung	<p>Auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist grundlegend gegeben. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Gemeinbedarfsfläche bzw. gewerbliche Baufläche dar. In diesem Sinne wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die zu einer räumlichen und gestalterischen Verbesserung des Campus beiträgt.</p>
Aufstellungsbeschluss	<p>Es ist beabsichtigt, dass der Rat der Stadt Ibbenbüren die 5. Änderung des Bebauungsplanes am 24.04.2024 nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs beschließt. Gleichzeitig soll der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und (2) BauGB gefasst werden. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist nicht erforderlich. Wie noch ausgeführt wird, kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden, sodass das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) Satz 1 BauGB eingehalten wird.</p>

2.2 Räumliche Lage und derzeitige Nutzung

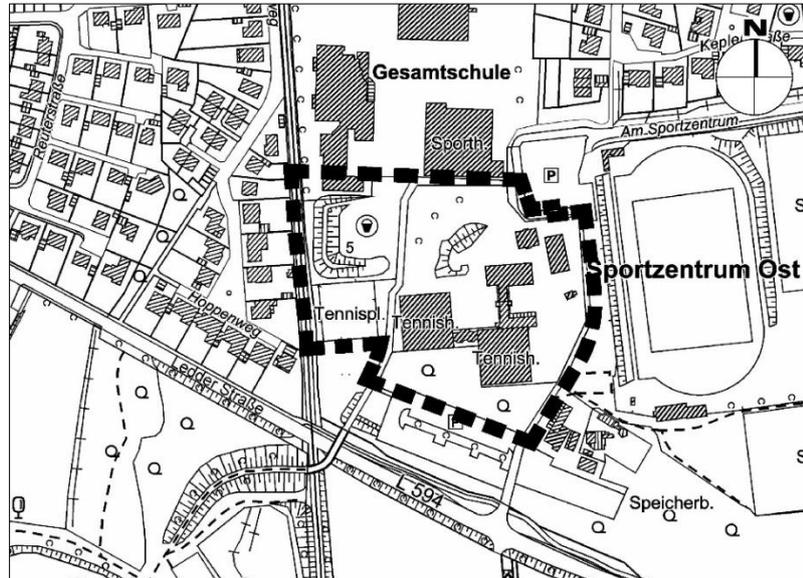
Räumliches Umfeld	<p>Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 2,4 ha, befindet sich südlich des bestehenden Schulgebäudes der Erna-de-Vries-Gesamtschule. Das räumliche Umfeld ist daher unmittelbar durch die vorhandene Schullandschaft geprägt. Neben der Gesamtschule befindet sich direkt südlich der Wilhelmstraße auch das Johannes-Kepler-Gymnasium. Das Plangebiet wird im Westen durch eine bestehende Bahnlinie zum dahinterliegenden Wohngebiet abgegrenzt. Östlich der Flächen befindet sich das Sportzentrum Ost und eine weitere anschließende Wohnsiedlung. Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Kletterwald Ibbenbüren, welcher</p>
--------------------------	---

auch durch den vorhandenen Großparkplatz erreicht werden kann.

Das Gelände selbst weist von der Wilhelmstraße bis zur Ledder Straße einen Topographieunterschied von ca. 7 m auf und flacht in Richtung Süden entsprechend ab.

In Abbildung 1 sind der Geltungsbereich sowie die beschriebenen Randnutzungen ersichtlich:

Abb. 1 Übersicht über den Geltungsbereich

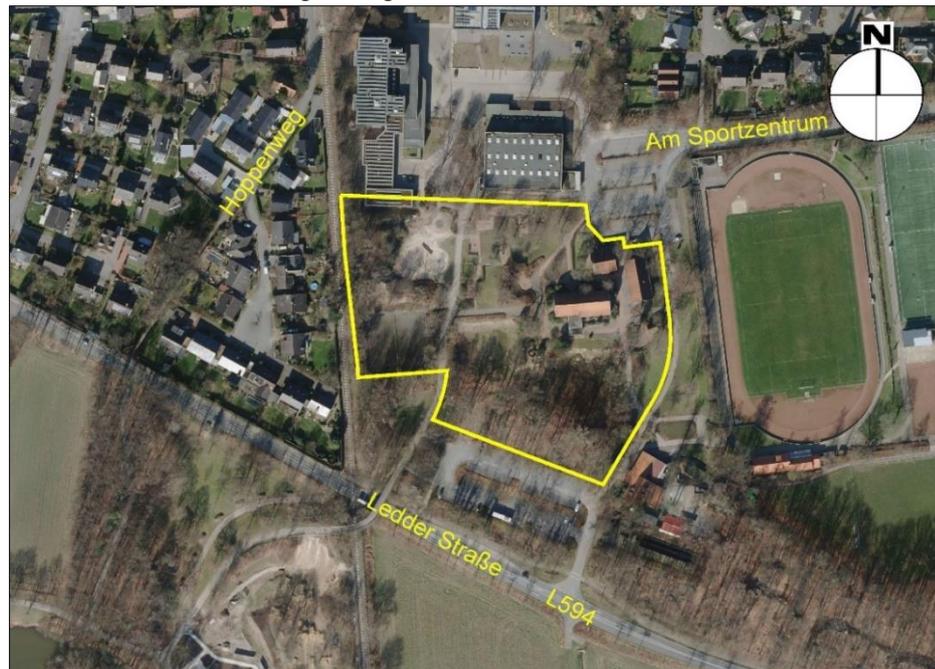


Quelle: Land NRW (2022) – Lizenz: dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Ferner wird das Plangebiet durch vorhandene Grünflächen, Baumbestand, Sportspielflächen und dem Brachgelände der ehemaligen Tennishallen geprägt.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Plangebiets wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt. Im nachfolgenden Luftbild (Abb. 2) ist die Lage des Geltungsbereichs sowie die angesprochenen Straßen mithilfe einer Liniendarstellung gelb markiert:

Abb. 2 Luftbild mit Planabgrenzung



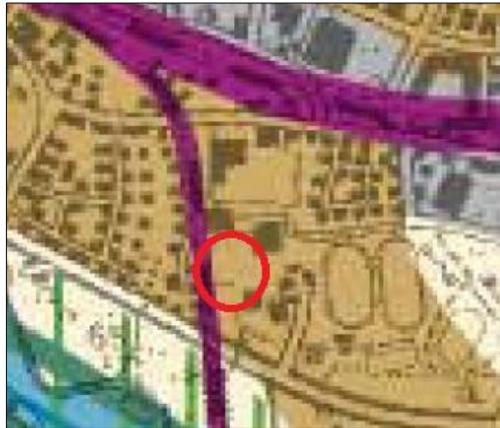
Quelle: Land NRW (2022) – Lizenz: dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

2.3 Überörtliche Gesamtplanung

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

Raumordnung	<p>Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Letzterer übernimmt hierzu die Funktion eines überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplans. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Landes fest und die getroffenen übergreifenden Festlegungen sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen entsprechend aufzugreifen (vgl. § 1 (4) BauGB). Die zu beachtenden Ziele der Raumordnung stellen sich als verbindliche Vorgaben dar, die in Form von zeichnerischen und textlichen Festlegungen in Raumordnungsplänen in Erscheinung treten. Die zu berücksichtigten Grundsätze der Raumordnung lassen sich als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als „Ermessensentscheidungen“ interpretieren. Die Ziele der Raumordnung binden die Gemeinde, wohingegen die Grundsätze einer allgemeinen Abwägung unterliegen.</p>
LEP NRW	<p>Der LEP NRW (Stand August 2019) weist der Stadt Ibbenbüren für den festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. In diesem räumlichen Zusammenhang wird Ibbenbüren ein Bedeutungszuwachs für Teile des Umlandes zu teil, wodurch eine Versorgungsfunktion durch die vorhandenen Infrastruktur-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen besteht.</p> <p>Im allgemeinen kann der textlichen Fassung des LEP NRW folgendes zum Themenschwerpunkt „Schulbildung“ entnommen werden:</p> <p><i>„(...) Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sollen in ihrer fachlichen Gliederung und räumlichen Verteilung so ausgebaut und angepasst werden, dass in allen Teilen des Landes vielfältige und zentralörtlich angemessene Möglichkeiten der vorschulischen Betreuung, der schulischen Bildung und Erziehung und der Aus-, Fort- und Weiterbildung in zumutbarer Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel bestehen. Dabei ist unter Berücksichtigung der abnehmenden Gesamtzahl der Schülerinnen und Schüler, der Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention an die Schule und des veränderten Schulwahlverhaltens der Eltern für ein gleichmäßiges und alle Schulformen und Schularten umfassendes Bildungs- und Abschlussangebot Sorge zu tragen. (...)“</i></p> <p>Hierbei handelt es sich nicht um direkte Ziele oder Grundsätze des LEP, allerdings wird dem Bestreben mit der Bebauungsplanänderung nachgekommen. Räumlich liegt ein zentraler Schulstandort vor, welcher optimal erreicht werden kann. Die Nutzung eines bereits etablierten Schullareals trägt insbesondere dazu bei, dass Bildungsangebot in Ibbenbüren zu stärken und auch den Standort weiter zu festigen. Durch die Planung kann die mittelzentrale Funktion der Stadt hinsichtlich des Bildungsangebots ausgebaut werden.</p> <p>Die weitaus schärfere Flächendarstellung übernimmt auf der darunter liegenden Maßstabsebene der Regionalplan. Die zeichnerischen Darstellungen werden im Folgenden näher konkretisiert:</p>
Regionalplan	<p>Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2019, Nr. 7 vom 29.03.2019, S. 175 - 190 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (s. Abb. 3). Im Zuge des derzeitigen Änderungsverfahrens zum Regionalplan ist nicht zu erwarten, dass sich die Gebietskategorie nachträglich ändern wird. Es kann demnach weiterhin von einem ASB ausgegangen werden.</p>

Abb. 3: Regionalplan Münsterland (Auszug)



Im Allgemeinen soll sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfs- und umweltgerecht innerhalb des festgelegten Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan eingezeichneten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sind daher für etwaige Flächenplanungen im Siedlungsgefüge von erheblicher Bedeutung. Die ASB zeigen einen abgestimmten Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Kommunen auf. Dabei entfalten sie auch unmittelbare Wirkung auf die kommunale Bauleitplanung.

Neben den zeichnerischen Festlegungen ist auch der textliche Teil des Regionalplans entsprechend heranzuziehen.

Die formulierten Ziele und Grundsätze sind bei planungsrechtlichen Flächenausweisungen auf kommunaler Ebene stets mitzudenken. Grundsätzlich sind nach § 1 (4) BauGB die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In diesem Kontext werden insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Münsterland als relevant erachtet, die das Plangebiet thematisch tangieren und eine inhaltliche Wechselwirkung erzeugen:

Grundsatz 2.2:

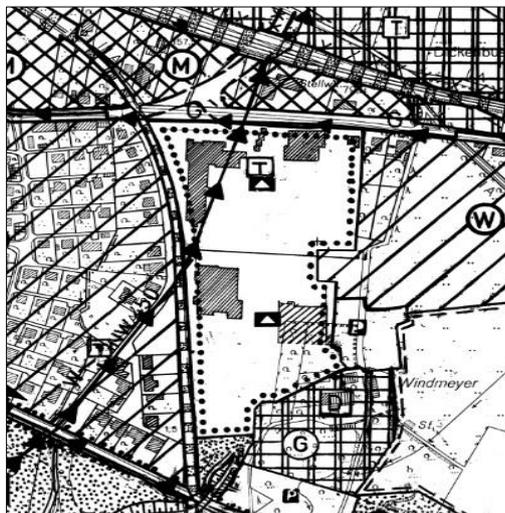
„Die kommunale Bauleitplanung soll jederzeit eine ausreichende Flächenvorsorge für die Belange der Aus- und Weiterbildung durch Schulen, Hochschulen, Berufsakademien und Weiterbildungseinrichtungen gewährleisten.“

Der v.g. Grundsatz wird durch die Bauleitplanung direkt erfüllt. Die Ziele der Bebauungsplanänderung liegen in der Schaffung zusätzlicher überbaubarer Flächen, um ein neues Schulgebäude zu errichten. In diesem Zusammenhang wird, wie im Grundsatz 2.2 beschrieben, ausreichende Flächenvorsorge für die Belange der Aus- und Weiterbildung im Stadtgebiet geleistet.

Unterhalb der Ebene der Regionalplanung wird im Flächennutzungsplan (FNP) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet ergebende Art der Bodennutzung in Grundzügen dargestellt. Ein Ausschnitt des FNP wird in Abb. 4 aufgezeigt.

Abb. 4: Auszug aus dem FNP

FNP



In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche (Schule) dargestellt. Nach § 8 (2) Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln. Diesbezüglich ist kein Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB notwendig, um den vorbereitenden Bauleitplan entsprechend anzupassen und gleichzeitig den Bebauungsplan zu erarbeiten. Beide Planwerke sind mit Blick auf die Nutzungsart bereits aufeinander abgestimmt.

**Angrenzende
Bebauungspläne**

Im direkten Umfeld knüpft der Bebauungsplan Nr. 29b „Wilhelmstraße – Hoppenweg“ unmittelbar westlich an den Geltungsbereich der hier beschriebenen 5. Änderung an. Festgesetzt wird ein reines Wohngebiet. Weiter nördlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 29a „Wilhelmstraße - West“, welcher überwiegend Gemeinbedarfsflächen für das Johannes-Kepler-Gymnasiums festsetzt.

2.4 Informelle Konzepte

Neben den aufgezeigten überörtlichen Planzielen sind die wesentlichen informellen Konzepte der Stadt Ibbenbüren zu berücksichtigen, welche das grundlegende inhaltliche Gerüst für die zukünftige Stadtentwicklung beeinflussen und als Leitlinien zu verstehen sind.

StEP

Die geschilderte Notwendigkeit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ spiegelt sich auch in folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 in der Fassung nach dem Monitoring in 07/2019) wider:

Ziel Nr. 07	Abwechslungsreiche Sport- und Bewegungsangebote und eine bedarfsgerechte Infrastruktur sollen weiterentwickelt werden!
Ziel Nr. 22	Die Potenziale der Ibbenbürener Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen müssen ausgeschöpft werden!
Ziel Nr. 26	Der öffentliche Raum soll attraktiv und nutzungsbezogen gestaltet sein!

Inhaltlich werden die o.g. Ziele überwiegend von der Bauleitplanung getragen. Durch die Umgestaltung des Campusareals sowie die beabsichtigte Neuerrichtung der Sporthalle werden die Voraussetzungen für abwechslungsreiche Sport- und Bewegungsangebote geschaffen. Auch das Ziel Nr. 22 kann aufgegriffen werden, indem die bisher noch ungenutzten Flächenpotenziale des Standorts, mit Blick auf den Schulneubau, eröffnet werden. Dies betrifft in erster Linie auch den öffentlichen Raum im Bereich der Schulhöfe, der durch eine angemessene Grünplanung an Attraktivität gewinnen kann.

IKKI

Auch das integrierte Klimaschutzkonzept (IKKI) hat im Kern eine Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks sowie eine langfristige Senkung der CO₂-Emissionen der Stadt Ibbenbüren zum Ziel. Im Zuge der Bebauungsplanänderung kann insbesondere das Ziel 1.2 aufgegriffen werden:

1.2 Energetische Optimierung der kommunalen Gebäude

Die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen hat nach § 1 (5) BauGB in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu erfolgen. Durch die kommunale Bauleitplanung werden insbesondere die Bodennutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Gemeindegebiets planungsrechtlich vorbereitet und gesteuert. Die überwiegende Zahl der existierenden Bebauungspläne im Stadtgebiet von Ibbenbüren haben die Absicherung sowie Neuschaffung von Siedlungsstrukturen zum Ziel, wodurch in der Örtlichkeit ein konkreter Energiebedarf besteht, welcher langfristig gedeckt werden muss. Gleichzeitig ergeben sich durch diesen Prozess weitere klimaschädliche Emissionen, um die menschlichen Grundbedürfnisse decken zu können. Die 5. Änderung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Schulgebäudes, in dem die aktuellsten energetischen Standards genutzt werden können. Es handelt sich zwar um einen Neubau, das Ziel der energetischen Optimierung wird jedoch vollumfänglich erfüllt.

MoKo

Das Mobilitätskonzept 2035+ der Stadt Ibbenbüren (MoKo) aus dem Jahr 2021 definiert weitreichende Ziele für die zukünftige Mobilität im Stadtgebiet. Abgeleitet wurden zahlreiche unterschiedliche Maßnahmen, die auf wissenschaftlich fundierten Ansätzen beruhen und letztendlich zu einer Verbesserung der facettenreichen Verkehrsstrukturen beitragen. Als wesentliche Ansätze werden insbesondere eine stärkere Vernetzung und Priorisierung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr sowie öffentliche Verkehrsmittel) sowie eine stärkere Steuerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in der Kernstadt herausgestellt. Im Ergebnis wurden zahlreiche Handlungsfelder abgeleitet, welche auch

querschnittsorientiert sind. Folgende Ziele werden mit Blick auf die Bauleitplanung als relevant angesehen:

A 1.5 Attraktive Verbindung zwischen Innenstadt und Aasee

B 1.11 Ausbau von Fahrradstraßen

Durch die zukünftige Gestaltung der Campusflächen werden insbesondere auch angepasste Wegestrukturen erfolgen. Dabei spielt die Anbindung an den Aasee, insbesondere für den Radverkehr, eine große Rolle.

Integrations- konzept

Die Planungen betreffen im Besonderen auch den Handlungsbereich „Bildung und Arbeit“, welcher im Rahmen der Aufstellung des Integrationskonzeptes der Stadt Ibbenbüren abgeleitet worden ist. In diesem Zusammenhang werden durch den beabsichtigten Neubau eines Schulgebäudes die Voraussetzungen geschaffen, Schulabschlüsse zu vergeben und Schulkinder aufzunehmen, wodurch die Punkte 2 und 3 des Handlungsbereichs (Nr.2: *„Kinder und Jugendliche mit Einwanderungshintergrund (inkl. Schutzsuchenden) erwerben proportional zu wenig höhere Bildungsabschlüsse“* / Nr. 3: *„Schutzsuchende Kinder und Jugendliche müssen schnell und ihren Bedürfnissen entsprechend in den Schulen aufgenommen werden“*) tangiert werden. Auch Punkt 4 des Handlungsfeldes (*„Um auf Zuwanderung schnell und kompetent reagieren zu können, benötigen die Schulen gute personelle und sachliche Ressourcen, gerade um den Spracherwerb zu unterstützen“*) wird durch die Inhalte des Bebauungsplans aufgegriffen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen, damit die Schule samt der notwendigen analogen und digitalen Materialien errichtet werden kann.

Zudem ist der Handlungsbereich „Zusammenleben und Freizeit“ betroffen. Mit Blick auf den Bebauungsplan werden insbesondere die Punkte Nr. 2 (*„Bestimmte Gruppen von Einwanderern werden kaum erreicht und leben stark separiert“*), Nr. 4 (*„Alleinstehende, schutzsuchende Männer haben außerhalb ihres eigenen Wirkungskreises selten Anschluss an das allgemeine gesellschaftliche Leben“*), Nr. 6 (*„Eingewanderte und Schutzsuchende engagieren sich (proportional) weniger in den „deutschen“ ehrenamtlichen Strukturen“*) und Nr. 9 (*„Die Integration durch Sport kann intensiviert werden“*) inhaltlich berührt. Der Neubau der Schule, welche durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht wird, trägt allgemein dazu bei, die aufgezählten Punkte zu verbessern. So sind in Zukunft weitere Sportangebote zu erwarten, die der Ibbenbürener Bevölkerung den Zugang zu Sport und in die Gemeinschaft ermöglichen.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

3.1 Entwurf des Bebauungsplans in Grundzügen

Städtebauliche Konzeption

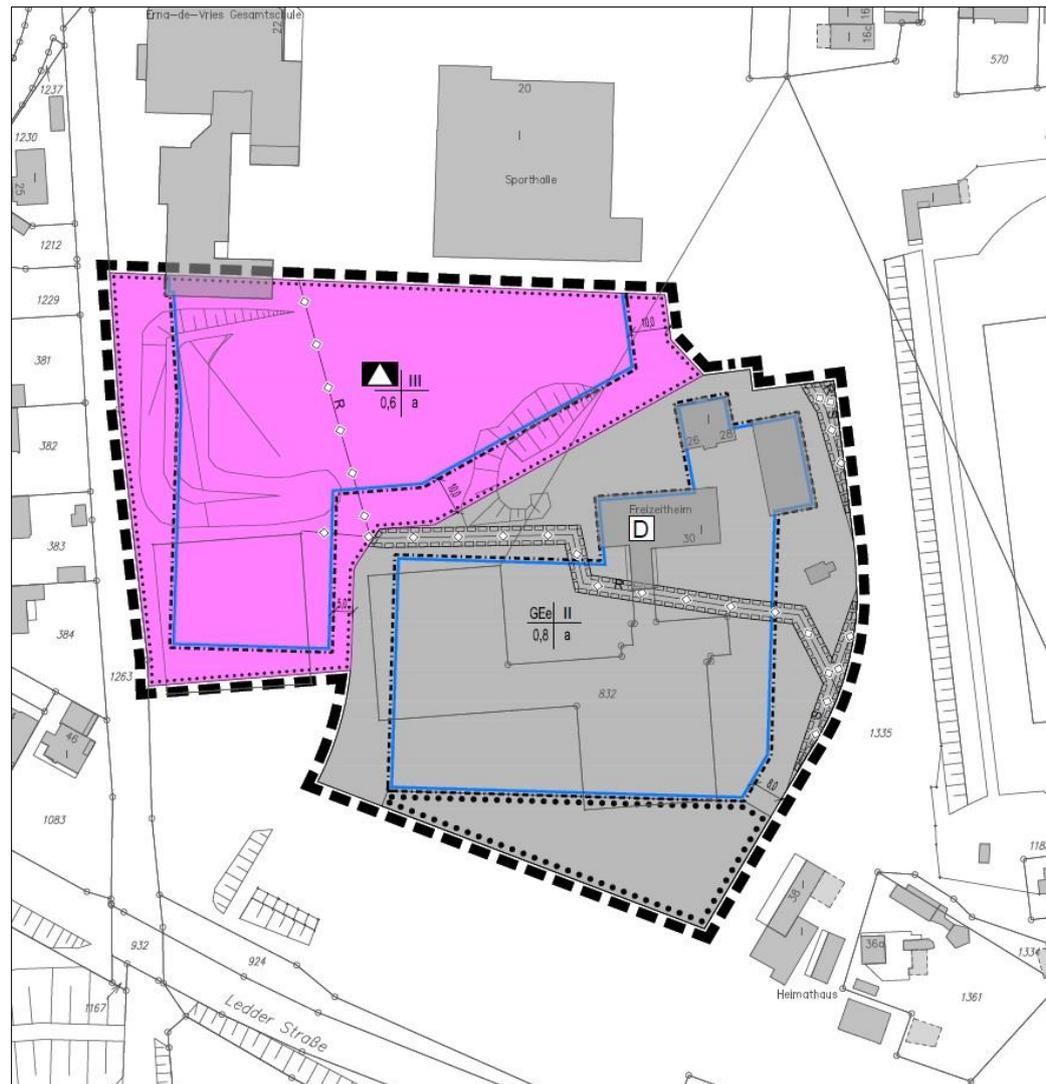
Der neue Schulbaukörper soll sich angemessen in den vorhandenen Bildungsstandort einfügen. Gleichzeitig wird durch die beabsichtigte Umgestaltung des Campus eine qualitative Freiraumplanung betrieben. Neue Wegebeziehungen werden als wichtiges Kriterium zur Verbindung wesentlicher Achsen mitgedacht. Als besonderes Merkmal soll für das gesamte Areal eine neue Campusmitte geschaffen werden. Das neue Schulgebäude soll diese neue Mitte einspannen und das Stadtbild positiv prägen. Der südlich der Gesamtschule zu positionierende Gebäudekörper ergänzt das bestehende Ensemble und setzt die Gebäudeführung nach Süden in Reihe fort.

Auch die neue Sporthalle wird unter Würdigung wichtiger Raumbeziehungen angemessen in das Umfeld integriert. Dabei wird auf einen ausreichenden Abstand zu dem Denkmal des Jugendkulturzentrums geachtet und eine optimale Neunutzung der Brachfläche hergestellt.

Um die zuvor beschriebenen städtebaulichen Qualitäten planungsrechtlich vorzubereiten, werden im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (vgl. Abb. 5) die Baugrenzen angepasst, um die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend zu erweitern.

Dem geplanten Schulgebäude wird in der Folge mehr „Bauraum“ zuteil. Die Gebietskategorie (Art der baulichen Nutzung) wird nicht angepasst, da das Vorhaben mit der getroffenen Zweckbestimmung „Schule“ vereinbar ist. Damit auch das entwickelte Raumkonzept des geplanten Schulgebäudes umgesetzt werden kann, wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche die Zahl der Vollgeschosse von bisher zwei auf drei erhöht. Der bisher festgesetzte Fuß- und Radweg wird aus dem Planentwurf entfernt, da im Zuge der Freigestaltung eine alternative Wegeführung erstellt wird, für die keine konkrete Bebauungsplanfestsetzung notwendig ist.

Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans (Änderung)



Die bisherigen Festsetzungen zu den erhaltenswerten Gehölzen werden teilräumig übernommen. Die sonstigen Grün- und Freiräume können nach Maßgabe der Festsetzungen in Zukunft angepasst und damit die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Das bisher festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) bleibt ebenfalls erhalten. Hinsichtlich der Als Art der baulichen Nutzung sind innerhalb dieser Gebietskategorie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

3.2 Durch die Planung berührte Belange

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht tangierter Belange:

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse (insbesondere von Familien mit mehreren Kindern), Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	x
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	x
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Umwelt – Klima/Energie – Boden/Fläche)	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	x
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	x
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 14 BauGB	Versorgung mit Grün- und Freiflächen	x

3.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Arbeitsverhältnisse

Die Änderung des Bebauungsplans hat grundlegend die Neuerrichtung eines Schulgebäudes zum Inhalt. Insofern wird durch die Änderung des Bebauungsplans keine Wohnnutzung geschaffen. Gleichwohl befinden sich westlich und nordöstlich des Änderungsbereichs vorhandene Wohnsiedlungen, die von der städtebaulichen Aufwertung des Freiraums mit campusähnlichem Charakter sowie den geplanten Grünmaßnahmen profitieren. Dies gilt im

Übrigen auch für die Lehrerinnen und Lehrer sowie weiteren Angestellten, die am Standort Ihren Arbeitsplatz haben durch Aufwertung des Arbeitsplatzes. Zudem werden die Voraussetzungen für einen qualitativen Baukörper geschaffen, der aktuelle Erfordernisse abdeckt. Insofern trägt die Maßnahme zu einem Umfeld bei, in dem sich gesunde Arbeitsverhältnisse mit Blick auf die städtebauliche Situation einstellen können.

3.2.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

§ 1 (6) Nr. 3 BauGB

Schulentwicklung Innerhalb des Plangebiets werden die Voraussetzungen für ein modernes Schulgebäude geschaffen, um den bisherigen Schulstandort zwischen der Wilhelmstraße und der Ledder Straße zu stärken und auszubauen. Durch die beabsichtigten baulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen werden schulische Belange aufgegriffen und so den Erfordernissen der Ibbenbürener Schulentwicklungsplanung nachgekommen. Das Bildungsangebot in Ibbenbüren kann in diesem Bereich daher aufrechterhalten und in Kombination ein moderner Schulcampus geschaffen werden, der heutigen Anforderungen gerecht wird.

3.2.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener

Ortsteile § 1 (6) Nr. 4 BauGB

Erhaltung und Entwicklung Durch den beabsichtigten Neubau eines Schulgebäudes sowie einer Sporthalle, welche durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht werden, ergeben sich die Voraussetzungen für eine angemessene Fortentwicklung des bestehenden Schulstandorts. Dies wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ grundlegend ermöglicht. Aufgrund des abgeleiteten städtebaulichen Konzepts wird dafür Sorge getragen, dass der Standort angemessen erneuert und durch die neue Nutzung gleichzeitig gestärkt wird. Die freiraumplanerischen Maßnahmen tragen im Übrigen dazu bei, dass für den Standort besondere Qualitäten erzeugt werden.

3.2.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes / Denkmalschutz

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Ortsbild Die geplanten baulichen Strukturen beeinflussen aufgrund Ihrer zukünftigen Erscheinung unmittelbar das bestehende räumliche Umfeld. Hiervon ist in erster Linie das bestehende Schularreal positiv betroffen. Die Wahrnehmbarkeit des Standorts wird weiter zunehmen und der Schulneubau neue architektonische Akzente setzen, in dem die bestehenden Gebäude qualitativ ergänzt werden. Das Ortsbild profitiert daher in besonderem Maß von den geplanten Maßnahmen.

Denkmalschutz Im Zuge der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Alstedde - Hof Bögel“ wurde das ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Am Sportzentrum 28) des Hofes Bögel-Windmeyer, welches dem Denkmalschutz (laufende Nr. 99 der Denkmalliste der Stadt Ibbenbüren) untersteht, als solches gekennzeichnet.

3.2.5 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Mensch/Umwelt – Emissionen Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden nach Maßgabe der Art der baulichen Nutzung keine Vorhaben realisiert, deren Emissionen sich schädlich auf die Gesundheit von Menschen auswirken. Der Standort hat sich bereits seit Jahrzehnten als Schulstandort etabliert und soll als solcher fortentwickelt werden. Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen durch etwaige Lärmemissionen können jedoch im Zuge der Bauphase von temporärer Relevanz sein. Auch die unter § 1 (6) Nr. 7, Buchstabe h genannte Luftqualität wird durch das geplante Schulgebäude bzw. die angrenzende Sporthalle nicht negativ beeinträchtigt.

Schutzgebiete / Biotope Die Flächen im Plangebiet sind kein Bestandteil naturschutzrechtlicher Schutzgebiete (z.B. Natura 2000-Gebiete). Dies gilt auch für Wasserschutzgebiete. Aufgrund der bereits starken anthropogenen Überformung liegen keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vor. Bereiche von Landschaftsplänen werden ebenfalls nicht tangiert.

Boden / Fläche

Das Gelände ist durch die am Standort vorhandenen Schulgebäude, das sonstige Schulgelände, die Sport- und Freianlagen, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die übrigen Gebäude und Brachflächen in der direkten Nachbarschaft bereits umfassend überformt. Für die möglichen Vorhaben im Bebauungsplan werden nur in geringem Umfang bisher unversiegelte Böden in Anspruch genommen. Zudem werden durch die zukünftige Campusumgestaltung neue qualitative Frei- und Grünräume sowie Teilentsiegelungen entstehen. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung wird sich auf einen bereits umfassend anthropogen überformten Raum mitten im Siedlungsgefüge von Ibbenbüren konzentriert. Eine vollumfängliche Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ ist durch die Bebauungsplanänderung somit nicht vorgesehen. Schutzwürdige Böden liegen mit Blick auf die bereits umgesetzte Flächeninanspruchnahme nicht vor.

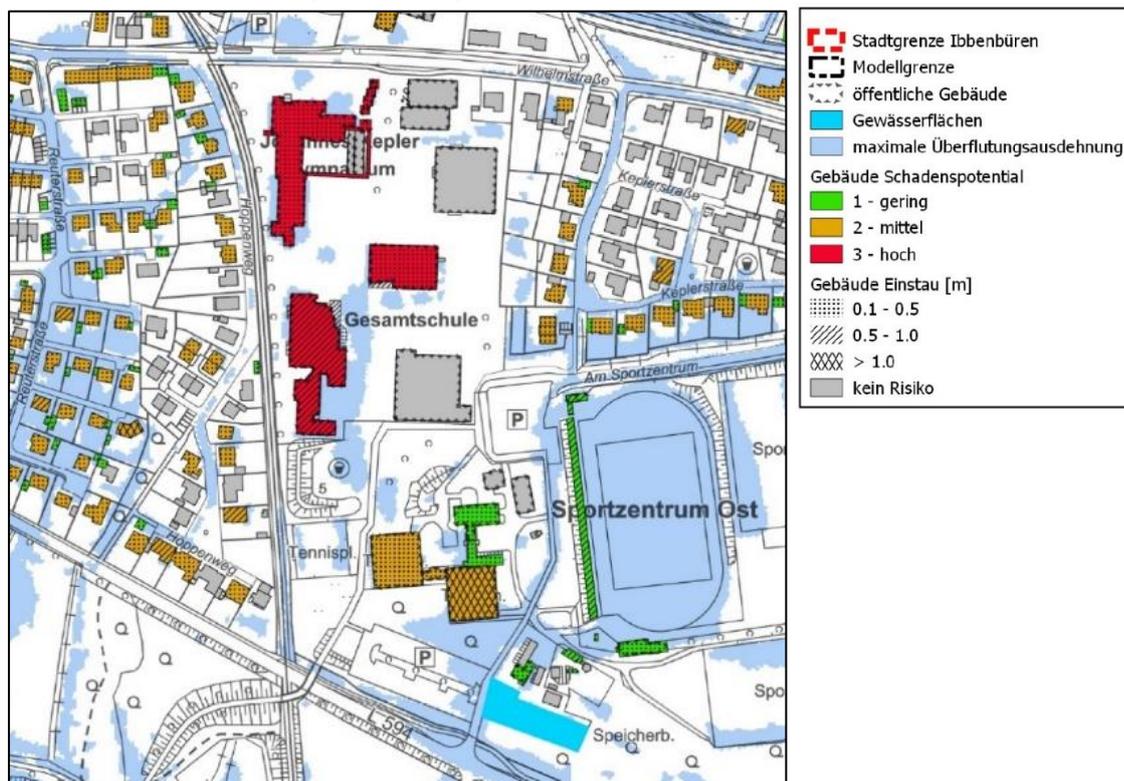
Gewässer

Im Plangebiet selbst liegen keine fließenden oder stillen Oberflächengewässer. Zwischen der baulichen Anlage „Am Sportzentrum 22“ und den östlich angrenzenden Sportanlagen befindet sich das unterirdisch verlaufende Gewässer „1700“, welches insbesondere zur Entwässerung des Standorts herangezogen wird. Letzteres verläuft weiter nach Süden in Richtung Ledder Straße.

Starkregen

Durch ein externes Ingenieurbüro wurden für das Stadtgebiet von Ibbenbüren verschiedene Szenarien hinsichtlich des Themenbereichs „Starkregen“ erarbeitet. Die abgeleiteten Ergebnisse wurden kartographisch in einem Handlungskonzept zum Starkregenmanagement samt Starkregengefahrenkarten festgehalten. Nach Maßgabe der vorliegenden Daten wurden differenzierte Niederschlagsbetrachtungen herangezogen. Die Szenarien entsprechen einem 30-jährlichen und 100-jährlichen Ereignis nach KOSTRA sowie einem Extremereignis (Blockregen). Die jeweiligen Szenarien unterscheiden sich daher hinsichtlich der allgemeinen Niederschlagshöhe sowie des Niederschlagsverlaufs und der Wiederkehrwahrscheinlichkeit. Alle erzeugten Ereignisse überschreiten dabei die Bemessung des Kanalnetzes, welches kein zusätzliches Wasser mehr aufnehmen kann. Im Folgenden wird ein Ausschnitt (vgl. Abb. 6) aus der Risikokarte (Blockregen, 90 mm, Dauerstufe 60 Minuten, ohne Berücksichtigung der vorhandenen Kanalisation) als das extremste der drei v.g. Ereignisse dargestellt. Zu erkennen ist die berechnete maximale Überflutungsausdehnung (blaue Einfärbungen), bezogen auf die aktuell vorzufindende Situation.

Abb. 6: Kartenausschnitt (Blockregen) zur Starkregen-Risikokarte



Der Kartenausschnitt lässt erkennen, dass für den Fall eines eintretenden „Blockregens“ (Status Quo) für Teile der heutigen Schulhofflächen ein gewisses Ansammlungspotenzial besteht. Der gesamte Schulbereich ist heute bereits stark versiegelt. Im Zuge der Umgestaltung der Freianlagen werden Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen, um anfallenden Regen in der Fläche zurückzuhalten. In diesem Zusammenhang werden multifunktionale Einstauflächen geplant, welche im Zuge eines Starkregenereignis Wasser temporär aufnehmen können. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus eine textliche Festsetzung, welche besagt, dass insbesondere Flachdächer zu begrünen sind. Die Gebäude selber, trotz der Neuversiegelung, tragen somit dazu bei, dass anfallendes Regenwasser zurückgehalten und zeitlich gedrosselt abgeleitet wird. Gleichzeitig hat das Gründach einen kühlenden Effekt für Photovoltaikanlagen und wirkt sich auch positiv auf die Biodiversität aus.

Klima / Luft

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen soll nach § 1 (5) BauGB insbesondere eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung forciert und die Belange des Klimaschutzes angemessen berücksichtigt werden. Durch die kommunale Bauleitplanung werden die Bodennutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Gemeindegebiets planungsrechtlich vorbereitet, wodurch in der Örtlichkeit ein zusätzlicher Energiebedarf entsteht. Gleichzeitig ergeben sich durch diesen Prozess auf lange Sicht weitere klimaschädliche Emissionen, um die menschlichen Grundbedürfnisse decken zu können. Darüber hinaus nehmen sogenannte „Extremwetterereignisse“ wie z.B. langanhaltende Hitzeperioden, auftretende Starkregenereignisse, Überflutungen oder Stürme weltweit – und auch in Ibbenbüren – spürbar zu. Der Inhalt des Bebauungsplans sollte bestenfalls so ausgestaltet sein, dass die beabsichtigten Raum- und Siedlungsstrukturen möglichst klimangepasst und resistent geplant werden, um eine nachhaltige Strukturen auszubilden. Dieser Auftrag wird insbesondere in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB deutlich, da auch die allgemeinen Klimabelange einer Abwägung unterliegen. Das übergeordnete Ziel sollte demnach darin bestehen, energieeffiziente Stadträume zu schaffen, die möglichst wenig Kohlendioxid (CO₂) produzieren und die Bebauungspläne inhaltlich so auszurichten, dass Energiesparpotenziale und Energieoptimierungen nachträglich leichter zu erzielen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere beim Neubau der Schule darauf geachtet, dass energetische Standards berücksichtigt und die Schule möglichst klimaneutral betrieben und versorgt werden kann.

Um auch die klimatischen Belange im gesamten Stadtgebiet effizienter einschätzen zu können, kann die Stadt Ibbenbüren auf eine Klimaanalyse aus dem Jahr 2023 zurückgreifen. Diese Analyse zeigt die derzeitige klimatische Situation im gesamten Stadtgebiet auf und bildet für die jeweiligen Teilräume differenzierte „Klimatope“ ab. Die Analyse mündet in einer klimatischen Maßnahmenkarte, die für die jeweiligen Zonen bestimmte Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung trifft.

Der im Zuge der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstücksteil befindet sich nach Maßgabe der Analysekarte im Bereich zweier abgeleiteter Klimatope „Vorstadtklima“ sowie „Klima innerstädtischer Grünflächen“.

Zum Vorstadtklima sagt der Bericht folgendes aus:

„Das Klimatop ist dem Übergangsbereich zwischen Freilandklima und dem Klima bebauter Flächen zuzuordnen und wird durch eine grün geprägte Flächennutzung und Oberflächenstruktur geformt. Es überwiegt der Einfluss des un bebauten Geländeanteils. Dieser Klimatoptyp ist charakteristisch für Vorstadtsiedlungen, Gartenstädte oder Ortsränder, die darüber hinaus oft im unmittelbaren Einflussbereich des Freilands stehen und dadurch günstige bioklimatische Verhältnisse aufweisen. Das Klima in den Vorstadtsiedlungen zeichnet sich durch eine leichte Dämpfung der Tagesgänge der Klimaelemente Lufttemperatur, -feuchte, Wind und Strahlung aus. Die Windgeschwindigkeit ist niedriger als im Freiland, aber höher als in der Innenstadt.“

Als Hinweise (Vorstadtklima) für die Planung sind abgeleitet worden:

- Weitere Versiegelung vermeiden, Arrondierung möglich.
- Emissionsarme Energieversorgung anstreben.

Hinsichtlich der Kategorie „Klima innerstädtischer Grünflächen“ kann Folgendes aus dem Bericht zitiert werden:

„Die klimatischen Verhältnisse ausreichend großer innerstädtischer Park- und Grünanlagen sind zwischen denen von Freiland- und Waldklima einzustufen. Dabei variiert die klimatische Reichweite von Parkflächen in Abhängigkeit von der Größe und Form der Parkanlagen, deren Ausstattung sowie von der Anbindung an die Bebauung oder an Durchlüftungsbahnen. Die Klimawirksamkeit von Grünflächen beschränkt sich je nach Größe, Relief und Rauigkeit auf die Fläche selbst (Mikroklimaeffekt), kann jedoch auch stadtklimatisch positive Fernwirkungen aufweisen. Verschiedene Untersuchungen und Modellierungen haben gezeigt, dass mikroklimatische Kühlungseffekte in Abhängigkeit der Verdunstungsleistung und Beschattung auch bei geringer Flächengröße nachweisbar sind. Bei einer engen Vernetzung können auch kleinere Grünflächen zur Abmilderung von Wärmeinseln beitragen, indem sie den Luftaustausch fördern.“

Als Hinweise (Klima innerstädtischer Grünflächen) für die Planung sind abgeleitet worden:

- *Erhalten und möglichst vernetzen.*
- *Offene Randbebauung erhalten oder anstreben (zur Förderung des Luftaustauschs)*

Die v.g. Hinweise können im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es handelt sich heute bereits um einen weitgehend durch Schulflächen und größere Schulgebäude versiegeltes Areal mit umgebenden Teilgrünflächen. Die beabsichtigte bauliche Arrondierung durch das neue Schulgebäude findet hauptsächlich auf einer bereits überformten Fläche statt. Das Gebäude selbst wird nach den neuesten energetischen Standards betrieben, sodass dieser Belang besonders berücksichtigt werden kann. Die Gestaltung der Frei- und Grünflächen, im Sinne eines zusammenhängenden Campusareals, sorgen auch weiterhin für angemessene Grünraumverbindungen.

Das Plangebiet wird in der Analysekarte als „Kaltluftwirkbereich“ dargestellt. Dies sind Zonen, in die die von außen einfließende bodennahe Kaltluft innerstädtisch maximal vordringen kann, bevor diese von dichteren Baustrukturen vom Weiterfließen abgehalten wird. Der Luftaustausch bleibt durch die beabsichtigte Bauweise des Schulgebäudes durch ausreichend Abstand zum Bestandsgebäude der Gesamtschule durch offene Bauweise weitgehend unbeeinflusst.

„Klimacheck“

Zur weiteren Bewertung klimatischer Belange hat das Büro Energielenker für die Stadt Ibbenbüren einen sog. „Klimacheck“ erstellt, wodurch die Rahmenbedingungen, insbesondere zur Lage des Standorts im Raum, als auch die Festsetzungen im Bebauungsplan unter klimatischen Gesichtspunkten geprüft werden können. Die erstellte Tabelle enthält eine Vielzahl unterschiedlicher Aspekte und gibt eine Einschätzung, inwieweit das übergeordnete Thema „Klima“ im Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Dabei werden vielschichtige Facetten abgefragt, die in einer Gesamtbewertung münden. Für das vorliegende B-Plan-Gebiet zeigt sich im Besonderen, dass sich die Lage im Raum – zumindest aus klimatischer Sicht – gut anbietet. Das Plangebiet hat insbesondere direkte Anbindung an den Siedlungskörper von Ibbenbüren, es finden an zahlreichen Stellen Entsieglungen bereits überformter Flächen statt, Infrastruktur ist vorhanden und Hochwasser- sowie Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Aus energetischer und klimatischer Perspektive sprechen die möglichen Verschattungen durch Baumbestand oder die v.g. Aussagen aus der Planungshinweiskarte gegen den Standort. Gleichzeitig werden geringe Teilflächen oder Einzelbäume dem Vorhaben weichen müssen, was sich ebenfalls in der klimatischen Bewertung negativ widerspiegelt. Zu nennen wäre hier auch die erhebliche Entfernung zum nächstgelegenen Versorgungsbereich, bzw. dem Kern der Stadt, wodurch weitere Verkehrsbeziehungen entstehen.

Mit Blick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich im Kern ein über neutrales klimatisches Bild. Es besteht die Möglichkeit der Ausnutzung eines dritten Vollgeschosses, was energetisch (z.B. A-V-Verhältnis) zu begrüßen ist. Am Standort herrschen bereits zentrale Park- und Stellplatzflächen vor, welche nicht zusätzlich vorgehalten werden müssen. Gleichzeitig können Verkehrsströme gebündelt werden. Die festgesetzte Dachbegründung ist aus klimatischer Sicht äußerst zu begrüßen und trägt zudem dazu bei, dass auch anfallendes Regenwasser zeitlich zurückgehalten werden kann.

Negativ kann mit Blick auf die Baufenster entgegengehalten werden, dass das Plangebiet von einem Kaltluftstrom profitiert, welcher sich nach Westen bis in den Siedlungsansatz erstreckt. Dieser Strom wird durch das von Süden nach Norden ausgerichtete Schulgebäude negativ beeinflusst. Aufgrund der offenen Bauweise und den weiteren offenen Bereichen, die am Standort verbleiben, sind auf lange Sicht keine wesentlichen negativen Effekte zu erwarten. Des Weiteren wird der Abstand zu verbleibenden Waldflächen durch die Erweiterung eines Baufeldes negativ angemerkt. Der Bebauungsplan, wird keine Festsetzung zu energetischen Mindeststandards der Gebäude treffen. Hier kann allerdings auf die guten gesetzlichen Grundlagen verwiesen werden, welche beim Neubau von baulichen Anlagen bereits zu berücksichtigen sind. Aus klimatischer Sicht kann dieser Aspekt daher vernachlässigt werden. Selbiges gilt für Photovoltaikanlagen.

Allgemein kann daher ausgesagt werden, dass der Planbereich – klimatisch – gut gewählt ist (überwiegend günstige klimatische Bedingungen). Es liegt ein bereits überwiegend versiegelter Bereich vor, der im Zuge der Innenentwicklung nachverdichtet werden soll. Da es sich ausschließlich um einen Standort im Bestand handelt, ist wesentliche Infrastruktur der Ver- und Entsorgung bereits vorhanden, sodass wenig neue Systeme möglich sind, die bei einer Neuplanung grundlegend zu prüfen wären. In Gänze wird der Bebauungsplan aus klimatischer Sicht aufgrund des Umgangs mit dem Regenwasser, der Beeinflussung der Kaltluft, der Reduzierung von Baumbestand, des Umgangs mit energetischen Standards als überwiegend „neutral“ mit Tendenz in die grüne Zone „hoher“ klimatischer Berücksichtigung bewertet.

Landschaft Da sich das Plangebiet räumlich inmitten von Ibbenbüren innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, sind Auswirkungen auf die Landschaft durch die Maßnahme der Innenentwicklung nicht zu erwarten.

Energie Das neue Schulgebäude wird mindestens die derzeitigen energetischen Standards erfüllen.

Artenschutz Im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe I wurde das Plangebiet einer Überprüfung unterzogen. Für die geplante bauliche Inanspruchnahme der Flächen der bereits zurückgebauten Tennishallen kann ausgesagt werden, dass eine Nachnutzung aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist. Durch den zu erwartenden Baulärm und Fahrzeugbewegungen kann es jedoch zu temporären Störungen von möglichen Quartieren im Umfeld kommen, die jedoch außerhalb der Baugrenzen liegen. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Beginn der Bauzeit nur außerhalb der Hauptbrutperiode der Vögel liegt. Gleichzeitig wird die sog. „Wochenstunnenzeit“ der Fledermäuse mit abgedeckt.

Da im Zuge der Erweiterung der Baufelder nicht ausgeschlossen werden kann, dass vorhandene Bäume außerhalb bereits beanspruchter Flächen von Baumaßnahmen betroffen sind, wurde im Zuge einer Artenschutzprüfung II eine Detailüberprüfung vorgenommen.

In diesem Zuge wurden weitere Untersuchungen (Avifauna und Fledermäuse) zur Erfassung von betroffenen Arten durchgeführt. Mit Blick auf die durchgeführten Untersuchungen werden von den Gutachtern weitere Maßnahmen vorgeschlagen, um keine Konflikte mit dem § 44 BNatSchG auszulösen. Im Bebauungsplan werden die Gehölzbeseitigungen im Zuge der Bau-feldfreimachung zeitlich eingegrenzt. Zudem wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt, damit überprüft werden kann, ob ein Besatz von Fledermäusen bei betroffenen Bäumen der Fall ist.

Altlasten Der Geodatenatlas des Kreises Steinfurt gibt keine Hinweise auf Vorliegen von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde von Seiten des Kreis Steinfurt keine expliziten Belange zu Altlasten vorgetragen.

Kampfmittel Im Rahmen vorausgegangener Bauleitplanverfahren sind keine Kennzeichnungen entsprechender Kampfmittelverdachtsflächen vorgenommen worden. Die Bezirksregierung Arnsberg wird jedoch vorsorglich am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft Durch die Entwicklung des neuen Plangebiets wird die Errichtung weiterer Gewerbestandorte ermöglicht und in Zukunft zusätzliche Nachfrage im Baubereich erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass von der Planung insbesondere die hiesigen mittelständigen Unternehmen profitieren werden. Hierzu gehört auch die Aktivierung der zugehörigen Wertschöpfungskette und tangierten Dienstleistungsbereiche, für die insbesondere ergänzende Aufträge entstehen.

Im Umkehrschluss können sich darüber hinaus weitere Fachkräfte an den Standort Ibbenbüren gebunden werden.

Entwässerung	Das Niederschlagswasser kann auf dem Gelände aufgrund der hohen Stauwasserstände nicht vollständig versickert werden. Nach DWA Regelwerk A 138 ist von der Unterkante UK Versickerungsanlage bis zum maximalen Grund/Stauwasserstand ein Mindestabstand = 1,0 m einzuhalten. Die für die baulichen Anlagen heranzuziehenden Flächen werden daher über das am Standort vorhandene System kanalisationstechnisch entwässert. Die geplanten Gründächer tragen jedoch im Besonderen dazu bei, dass das anfallende Regenwasser zeitlich gedrosselt abgeleitet wird, was mit Blick auf die hydraulische Auslastung als positiv anzumerken ist.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Die Versorgung des Plangebiets mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die betroffenen Leitungsträger sichergestellt. Die hierfür erforderlichen Arbeiten werden im Rahmen der zukünftigen Ausbauplanung durchgeführt.
Löschwasser	Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereichs kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.
Abfall	Der anfallende Müll wird gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.2.7 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV	Der Schulstandort kann insbesondere über die Wilhelmstraße (Haltepunkt Joh.-Kepler Gymnasium) mit dem ÖPNV erreicht werden. Auch südlich des Standorts gibt es im Bereich der Ledder Straße einen Haltepunkt (Aaseebahnhof). Die Haltestelle „Schulzentrum-Ost“ befindet sich an der Straße „Am Sportzentrum“. Der Schülerverkehr wird auch weiterhin mit Bussen abgewickelt, die insbesondere den Bahnhof Ibbenbüren anfahren.
Anbindung	Das Plangebiet verfügt über eine verkehrstechnische Anbindung über die Wilhelmstraße sowie die Ledder Straße. Im Rahmen einer im Vorfeld durchgeführten Verkehrsanalyse wird unter Berücksichtigung zahlreicher Parameter davon ausgegangen, dass sich mit Blick auf die Planungen, die Ziel- und Quellverkehre etwa zu drei Viertel auf den südlichen Parkplatz an der Ledder Straße und zu einem Viertel an den nördlichen Parkplatz am Schulzentrum aufteilen. Dabei wird unterstellt, dass der Hauptverkehr aus Richtung Ost (mit der Anbindung an den Ortsteil Laggenbeck sowie die Autobahn) stammt. Für die Straße „Am Sportzentrum“ werden zwischen 84 und 105 zusätzliche Kfz-Bewegungen und auf der Wilhelmstraße zwischen 21 und 63 zusätzliche Kfz-Bewegungen erwartet. Für den Wickingweg ergeben sich schätzungsweise 21 zusätzliche Kfz-Bewegungen.
KFZ-Stellplatzbedarf	Für den Neubau des Schulgebäudes sowie der Sporthalle wurde eine Stellplatzberechnung durchgeführt, welche unter Berücksichtigung des Bestands auch die Neubedarfe ermittelt. Hier kann ausgesagt werden, dass heute für das gesamte Schulgelände bereits 301 KFZ-Stellplätze vorhanden sind, welche sich räumlich auf die Parkplätze „Wilhelmstraße“, „Johannes Kepler Gymnasium“, „Am Sportzentrum“ sowie „Ledder Straße“ aufteilen. Die Stellplatzberechnung kommt zu dem Ergebnis, unter Berücksichtigung der aktuellen Bestands-KFZ-Stellplätze insgesamt 99 Stellplätze neu zu schaffen sind. Allerdings gilt diese Aussage nur für die Bedingung, wenn Sportveranstaltungen mit vielen zu erwartenden Besucherinnen und Besuchern stattfinden. Unter dieser Prämisse werden die Bestandsparkplätze in einer Entfernung bis max. 1km (Friedhof und Wanderparkplatz Aasee) mit angesetzt, wodurch die erforderlichen Stellplätze (für diese Sonderereignisse) rechnerisch reduziert werden können und in der Folge sogar ein entsprechender Überhang an verfügbaren Parkplätzen entsteht.
Fahrrad-Stellplatzbedarf	Für die Fahrradabstellplätze kann nach Maßgabe der Stellplatzberechnung ausgesagt werden, dass unter Berücksichtigung der geplanten Fahrradabstellplätze im Bereich des Schulgebäudes (hier: 225 neue Stellplätze) und der Sporthalle (hier: 111 neue Stellplätze) noch 42 weitere Fahrradabstellplätze zu generieren sind. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Stellplatz je zwei Schülerinnen und Schüler erforderlich ist.

Fußgänger / Radfahrer Das Plangebiet ist über eine Brücke an den Aasee-Rundweg angeschlossen und kann daher auch von Süden erreicht werden, ohne die Ledder Straße kreuzen zu müssen. Ferner kann der gesamte Schulstandort über die Wilhelmstraße mit dem Fahrrad erreicht werden. Durch die vergleichsweise exponierte Lage außerhalb der Kernstadt kann das Schulzentrum nur eingeschränkt fußläufig erreicht werden. Der Bahn- bzw. Busbahnhof liegt außerhalb einer kurzen (weniger als 15 Minuten) fußläufigen Distanz.

3.2.8 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP Es wird inhaltlich auf Kapitel 2.4 verwiesen. Der unter § 1 (6) Nr. 11 BauGB genannte Belang wird damit ausreichend bewertet.

3.2.9 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 (6) Nr. 13 BauGB

Anteil Freiflächen Aufgrund der Planung des zentralen grünen Campus sowie der Umgestaltung der vorhandenen Grünflächen bleiben in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet noch zahlreiche unversiegelte Flächen vorhanden.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Beabsichtigte Planfestsetzungen

Innerhalb des Planbereichs werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bleibt im Bebauungsplan das bereits vorhandene eingeschränkte Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO erhalten, um insbesondere den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans getroffene Gliederung des Gebietes nach Maßgabe des Abstandserlass NRW aus dem Jahr 2007 ist weiterhin Teil der 5. Änderung. Emittierende Betriebe oder sonstige Anlagen nach den Klassen I-VII des Abstandserlasses bleiben ausgeschlossen. Die getroffene Ausnahme der möglichen Ansiedlung von Betrieben der Abstandsklasse 7 bleibt erhalten, sofern vorliegende gutachterliche Einzelnachweise den Immissionsschutz nachweisen. Ausgeschlossen bleiben zudem (großflächige) Einzelhandelsbetriebe. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben mit räumlichem und inhaltlichem Bezug zum Hauptbetrieb können zugelassen werden. Das sog. „Betriebsleiterwohnen“ wird ebenfalls über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für mischgebietstypische Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung Als Steuerungselement für die Gemeinbedarfsfläche wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt. So können eine städtebauliche Begrenzung für die Fläche aufrechterhalten, aber auch die Anforderungen an eine moderne Schulplanung angemessen berücksichtigt werden. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf zwei begrenzt.

Bauweise Um eine ausreichende Flexibilität neuer Baukörper zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Baukörperlängen 50 m in der Länge überschreiten dürfen. Dieser Aspekt wird mittels einer abweichenden Bauweise im Bebauungsplan festgehalten.

Überbaubare Flächen Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO geregelt. Letztere geben den Rahmen vor, in dem ein Hauptgebäude errichtet werden darf. Somit wird gewährleistet, dass ein geordnetes Einfügen der Baukörper sichergestellt ist.

Im folgenden Abschnitt werden die textlichen Festsetzungen einzeln aufgeführt. Dazu werden die zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen angegeben und abschnittsweise erläuternde Begründungen dargelegt:

Textliche Festsetzungen

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (4), (5), (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BaunVO)**
- 1.1 *Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BaunVO festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.*
- 1.1.1 *Die nach § 8 (2) Nr. 3 BaunVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen (hier: Tankstellen) werden ausgeschlossen.*
- 1.1.2 *Die nach § 8 (3) Nr. 1 BaunVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.*
- 1.1.3 *Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BaunVO sind innerhalb des GEE unzulässig.*
- 1.2 *Im festgesetzten Gewerbegebiet werden Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bilden und die aufgrund der Nutzung gefährlicher Stoffe unter den Geltungsbereich der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) fallen, ausgeschlossen.*
- 1.3 *Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren (Aktualisierung November 2016) unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden- und verarbeitenden Gewerbebetrieben allgemein zulässig, sofern der nach § 11 (3) BaunVO definierte Grenzwert zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.*
- 1.4 *Das in der Planzeichnung festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird nach Maßgabe der Abstandsliste des zugrundeliegenden Abstandserlasses NRW (i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, S. 659 ff) nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.*
- 1.4.1 *Innerhalb des GEE sind Betriebe der Abstandsklassen I – VII (laufende Nummern 1 – 221) der Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserlass) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.*
- 1.4.2 *Gemäß § 31 (1) BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (laufende Nummern 200 - 221) zugelassen werden, wenn mithilfe einer gutachterlichen Untersuchung nachgewiesen wird, dass das Emissionsverhalten (beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen) den zulässigen Betrieben entspricht und keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden.*

Begründung:

Um für den Standort die notwendigen Gewerbeflächen planungsrechtlich vorzubereiten wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BaunVO festgesetzt, welches aus Gründen des Immissionsschutzes nach Art der Betriebe und Anlagen gemäß der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW aus 2007 gegliedert wird.

Im Zusammenspiel mit dem Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen auf Grundlage der festgelegten Abstandsklassen, die sich aus der Abstandsliste (Anlage 1 des Abstandserlasses NRW) ergeben, wird aus räumlicher Perspektive ein verträgliches Einfügen neuer

Gewerbebetriebe im Plangebiet gewährleistet und die Belange des Immissionsschutzes tangiert. Die nach der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich sind. Dies gilt, insbesondere mit Blick auf die Umgebung - auch für Vergnügungsstätten.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenknappheit und der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen sollen die freien Grundstücke innerhalb des Gewerbegebiets hauptsächlich für Betriebsstätten zur Verfügung stehen. Demzufolge werden mögliche Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Mit Blick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen i.S. des § 50 BImSchG auf umliegende schutzwürdige Gebiete (insbesondere: dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete, empfindliche Gebiete im Sinne des Naturschutzes, sonstige schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude) die nach § 3 (5a) BImSchG genannten Betriebsbereiche ausgeschlossen. Somit werden die Auswirkungen „schwerer Unfälle“ auf die unmittelbare Umgebung auf ein Minimum reduziert und den gesetzlichen Anforderungen entsprochen.

Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb (betrieblicher Zusammenhang) gegeben ist und darüber hinaus eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb besteht. Die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO (< 1.200 m² Geschossfläche) darf unter der Würdigung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sowie mit Blick auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht überschritten werden. Sonstiger Einzelhandel unterhalb der v.g. Schwelle zur Großflächigkeit ist allgemein zulässig.

Abweichende Bauweise

- 2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO**
 2.1 *Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche der offenen Bauweise entspricht. Die Gebäudelänge kann gemäß § 22 (4) BauNVO jedoch 50,0 m überschreiten.*

Begründung:

Die Festsetzung dient in erster Linie der Möglichkeit einer flexibleren Ausgestaltung zukünftig ansässiger Betriebsgebäude. Die zugrundeliegende offene Bauweise stellt in diesem Zusammenhang einen aufgelockerten Gebietscharakter sicher. Gleichzeitig wird der städtebauliche Charakter der Umgebung aufgegriffen, sodass neue bauliche Vorhaben sich angemessen in die vorherrschende Charakteristik einfügen können.

Bepflanzungen

- 3. Anpflanzungen und Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**
 3.1 *Auf PKW- und LKW-Stellplatzanlagen ist für jeweils 4 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer und standortgerechter Laubbaum (2. - 3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes ist in einer Mindestgröße von 16 m² und 1,5 m Tiefe auszuführen.*
 3.2 *Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von <= 15° sind auf mindestens 50% der Dachflächen mit einer Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) zu versehen. Kombinationen mit (aufgeständerten) Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig, wenn der Anteil zu begründender Flächen hierdurch nicht reduziert wird. Von dieser Regelung sind die im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäude ausgenommen.*

Begründung:

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung durch die geplanten Gebäudestrukturen. Durch die hinzukommende Flächenversiegelung soll ausgleichend Raum für neue Gehölz- und Grünstrukturen geschaffen werden, die ökologische Aufwertungen im Plangebiet

**Niederschlags-
wasser**

erzeugen. Dabei ist unter anderem mit positiven kleinklimatischen und nachhaltigen Auswirkungen zu rechnen. Neben diesen Aspekten kann der Standort gestalterisch aufgewertet, Biodiversität gefördert, anfallendes Regenwasser zurückgehalten und eine allgemeine Begrünung der Flächen erzielt werden. Zudem können positive Wechselwirkungen für das menschliche Wohlbefinden abgeleitet werden.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V. mit § 9 (4) BauGB

- 4.1 *Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach den Grundsätzen des Trennverfahrens (Trennerlass vom 26.05.2004-IV-9 031 001 2104) in das vorhandene Kanalisationssystem einzuleiten. Je nach Bedarf ist auf den einzelnen Grundstücken eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers notwendig. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine Einleitungsgenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt Ibbenbüren zu beantragen.*

Begründung:

Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des bereits errichteten Regenwasserrückhaltebeckens außerhalb des Plangebiets gesammelt und von dort aus zeitlich gedrosselt in die angrenzende Vorflut eingeleitet. So ist eine Einleitung des Wassers in die städtische Kanalisation nicht vonnöten. Je nach Betriebsform ist dabei zu berücksichtigen, dass das Wasser ggf. erst einer Aufbereitung auf dem jeweiligen Grundstück bedarf.

Artenschutz

5. Maßnahmen zum Schutz der Natur gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 (4) BauGB und §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- 5.1 *Die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar eines jeden Jahres durchzuführen.*
- 5.2 *Für eine Rodung von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von größer als 15 cm hat eine ökologische Baubegleitung ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Werden Quartiere von Fledermäusen festgestellt, ist die zuständige Naturschutzbehörde unmittelbar zu informieren, sodass geeignete Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden können.*

Begründung:

Das zeitlich eingegrenzte Rodungsverbot dient zur Vermeidung der Zerstörung von brütenden Gelegen sowie zum Schutz von Jungvögeln. Die Kontrolle der Bäume mit einem BHD größer 15 cm ist artenschutzrechtlich notwendig, damit ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Fällarbeiten Fledermäuse unmittelbar von dem Eingriff betroffen sind.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW

Werbeanlagen

1. *Werbeanlagen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.), nur zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlagen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.*

**Nicht überbaubare
Flächen**

2. *Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen als wasseraufnahmefähige Grünflächen anzulegen und langfristig zu unterhalten.*

Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität neuer Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen, werden die aufgezeigten Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Um zu vermeiden, dass Werbeanlagen zu dominant auf das räumliche Umfeld

einwirken und die mit dem Plankonzept beabsichtigte städtebauliche Ordnung konterkarieren, sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die sonstige Anlage von Grünflächen dient der allgemeinen Regenwasserversickerung sowie zur Erzeugung positiver kleinklimatischer Effekte.

4.3 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBI. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID- 19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NW) vom 29.04. 1992 (GV. NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Folgende Hinweise fließen als Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen mit in den Bebauungsplan ein:

Hinweise

1. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
 - a) Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - b) Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
 - c) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.
3. Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser von Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von 800 m² oder mehr ist mit den Antragsunterlagen (Bauantrag im Freistellungsverfahren, Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der BauO NRW) ein Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung (Überflutungsnachweis) mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vorschriften beizufügen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist der Überflutungsnachweis für ein 100-jährigem Regenereignis durchzuführen.
4. Der Anschlussnehmer/Die Anschlussnehmerin hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind die Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jede(r) Anschlussnehmer/Anschlussnehmerin ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 19.12.2022, insbesondere § 13 (3), wird verwiesen.
5. Bei geplanten Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von bekannten Leitungstrassen sind von Hand auszuführen, um Schäden zu vermeiden. Die Anzeige über den exakten Verlauf bestimmter Leitungstrassen in der Örtlichkeit, mit Ausnahme des Leitungsnetzes der Stadt Ibbenbüren, erfolgt über den jeweiligen Versorgungsträger.
6. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen. Für die Entwicklung der Dachbegrünung wird empfohlen zertifiziertes, autochthones Saat- oder Pflanzgut aus der Herkunftsregion 2 zu verwenden.
7. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen. Gebäudevorzonen (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf erforderliche Erschließungswege (Zufahrt, Zuwegungen etc.) ist eine Versiegelung der Gebäudevorzonen sowie die Anlage von Stein- und Schotterflächen

unzulässig.

8. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Gebäudeenergiegesetz – GEG) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
9. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten die Gebäudefassaden nicht mit großen Flächen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas ausgestattet werden. Größere Glasfronten sollten aus geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmen Glas bestehen oder durch Markierungen so unterteilt werden, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind (z. B. Vogelschutzglas Kategorie A). Weitergehende Informationen können der Richtlinie der Schweizer Vogelschutzwerke 2012 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ entnommen werden.
10. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit insektenfreundlichem Farbton und einer Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger) zulässig. Sofern vorhanden, sind Dunkelräume zu erhalten. Dabei sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden, welche das Licht in Richtung Boden strahlen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände (auch in Wechselwirkung zu Baukörpern) sind zu vermeiden und die Beleuchtungsdauer auf ein Minimum zu reduzieren.
11. Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen mindestens jeder dritte Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten.
12. Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte, etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.
13. Bei Beseitigung oder Umbau von Gebäuden sowie Sanierungen darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen die Gebäude daher durch den Genehmigungsinhaber bzw. die Genehmigungsinhaberin oder dessen / deren Beauftragte auf das Vorkommen dieser Tiere geprüft werden. Sollte ein Verdacht auf das Vorkommen gebäudebewohnender Arten bestehen, ist die untere Naturschutzbehörde frühzeitig zu kontaktieren. Weitere Informationen finden Sie auf dem „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz.

Folgende Gutachten werden im Rahmen des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens herangezogen und wirken inhaltlich auf den Entwurf des Bebauungsplans ein:

Gutachten

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I** vom 14.10.2022
öKon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II** vom 14.02.2024
öKon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

- **Baugrundgutachten** vom 30.11.2022
öKon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster
- **Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren** aus November 2016
BBE – Handelsberatung GmbH, Von-Esmarch-Straße 168. 48149 Münster

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Flächengrößen Der Planbereich des Bebauungsplans ist wie folgt gegliedert:

Gemeinbedarfsfläche:	ca. 10.338 m ²
Gewerbegebiet :	ca. 13.750 m ²
<u>Insgesamt:</u>	ca. 24.088 m ²

6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick Die vorliegende textliche Begründung ist gemäß § 2a BauGB dem Entwurf des Bebauungsplans beizufügen, in der die mit der Planaufstellung verfolgten Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt werden. Im Folgenden wird nochmal kurz auf die einzelnen Bausteine des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens eingegangen:

- § 2 (1) **24.04.2024** Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
Der Rat der Stadt Ibbenbüren wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 24.04.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ beschließen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird im Anschluss ortsgemäß in der Ibbenbürener Volkszeitung (IVZ) bekanntgemacht.
- § 3 (1) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- ausstehend
- § 4 (1) Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
- ausstehend
- § 3 (2) Offenlegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB
- ausstehend
- § 10 (1) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
- ausstehend

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 12.02.2024

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

Lehmkuhl

Kaß