Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

STADT IBBENBÜREN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 111a „MÜNSTERSTRASSE - PAPPELWIESE“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

B E G R Ü N D U N G

DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE FACHBEITRAG UND DIE ARTENSCHUTZPRÜFUNG SIND ALS GESONDERTE TEXTTEILE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG

DAS LÄRMGUTACHTEN DES BÜROS RP-SCHALLTECHNIK UND DIE ALTLASTENUNTERSUCHUNGEN DES BÜROS PRÜFTECHNIK Z+L SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH: **ENDFASSUNG**

PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN
SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Planungsrechtliche Hinweise	3
2	Planungsanlass	3
3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte	4
4	Städteplanerische Grundsätze	5
5	Lage und Größe des Plangebietes	6
6	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben	7
6.1	Fachgesetze	7
6.2	Fachplanungen	9
7	Bestand	9
8	Standortbegründung	10
9	Planungsabsicht	10
9.1	Art der baulichen Nutzung	10
9.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	11
9.3	Verkehrserschließung	12
10	Beurteilung der Umweltbelange	13
10.1	Belange von Natur und Landschaft	13
10.2	Immissionsschutz, Altlasten	15
10.3	Abwägung der Umweltbelange	16
11	Erläuterung der textlichen Festsetzungen	18
11.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
11.2	Örtliche Bauvorschriften	19
12	Ver- und Entsorgung	20
13	Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde	20
14	Flächenbilanz	21
15	Stellplatzflächen	21
16	Bodenordnung	21
17	Auslegungsvermerk	22
18	Auslegungsvermerk 2. öffentliche Auslegung	22
19	Abschließender Verfahrensvermerk	22

1 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.[1]

Daraus wird deutlich, dass die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 111a gegeben ist.
Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.
Außerdem kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Aufgrund von Änderungen nach der 1. öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan ein 2. Mal - gemäß § 4a Abs. 3 zeitlich verkürzt - öffentlich ausgelegt.

2 Planungsanlass

Die seit langer Zeit nicht mehr baulich genutzte Fläche zeigt sich heute als teilweise Wald bestockte städtische Brache mit einem hohen städtebaulichen Entwicklungspotential. Dieses Entwicklungspotential ergibt sich u.a. durch die verkehrstechnisch günstig zentrumsnahe Lage bei gleichzeitiger unmittelbarer Nähe zur Ibbenbürener Aa.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des laufenden städtebaulichen Wettbewerbes (EUROPAN 11) zur Revitalisierung des Werthmühlenplatzes und der Diekwiese. Die Stadt Ibbenbüren möchte mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere die städtebauliche Aufwertung im Umfeld des Werthmühlenplatzes im Sinne der Zielsetzungen des Wettbewerbes fördern. So heißt es hierzu u.a. in den Wettbewerbsaufgabenstellung:

> *„Bei der Auseinandersetzung mit dem Plangebiet gilt es die verschiedenen Schichten der Entwicklung mit zu berücksichtigen, Bezüge zu der Umgebung zu bewahren und neu zu schaffen und einen bisher nur unzureichend genutzten Stadtraum wiederzubeleben.*

[1] vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

Für die Diekwiese und den Werthmühlenplatz soll ein städtebauliches Gesamtkonzept für die nachhaltige Entwicklung eines Wohn- und Arbeitsgebietes mit attraktivem Nutzungsmix entwickelt werden.
Es gilt neue Nutzungskonzepte zu entwickeln, die zu einem Mittelzentrum im ländlichen Raum passen. Die Flächen sollen zukünftig eine herausragende Bedeutung als Fuge und Verbindungsglied zwischen Stadt und Zwischenstadt innerhalb des Stadtgefüges wahrnehmen.“

Das mit einem Investor in enger Abstimmung mit der Stadt Ibbenbüren bislang entwickelte Nutzungs- und Bebauungskonzept sieht u.a. im Nahbereich der Münsterstraße einen dringend benötigten Parkplatz für ein außerhalb des Plangebietes bestehendes Geschäftshaus (Münsterstraße 61) vor. Westlich anschließend sind Wohngebäude geplant. Geplant ist auch die Erhaltung und Gestaltung der Grünfläche entlang der Ibbenbürener Aa.

Zur städtebaulichen und verkehrlichen Optimierung werden ferner das Grundstück Münsterstraße 80 (Flurstück 401) sowie der tangierte Teilabschnitt der Ringstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).
Als Planungsziele fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 Satz 1, dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die zahlreichen unter § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.
Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung städtebaulich erforderlich, sinnvoll und insgesamt vertretbar. Die Stadt sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordnens. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“[2]

Die planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange sollen entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

4 Städteplanerische Grundsätze

Grundlegendes Ziel auch im Rahmen der Bauleitplanung ist es, die Stadt Ibbenbüren und ihre Stadtteile als historisch gewachsenen Lebensort zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Stadt für ihre Bürger, vor allem auch für die Jugend und für Senioren, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zur gestalten. Für die vorliegende Planung sind daher insbesondere die folgenden der insgesamt 54 Oberziele des aktuellen Stadtentwicklungsprogramms Ibbenbürens relevant:

01 Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!

03 Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!

06 In der Innenstadt soll mehr hochwertiger Wohnungsbau entstehen!

07 Zur Belebung der Innenstadt muss eine größere Nutzungsvielfalt gefördert werden!

19 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!

38 Es soll ein funktionsfähiger Biotopverbund hergestellt werden.

42 Der Aasee und der Werthmühlenplatz sollen zur Stärkung der Kernstadt beitragen!

48 Attraktive Stadteingänge müssen Besucher Willkommen heißen!

49 Die innerstädtischen Grünflächen müssen nutzbarer gemacht und vernetzt werden!

50 Der öffentliche (und halböffentliche) Raum soll durch seine Gestaltung zur Qualität der Innenstadt beitragen!

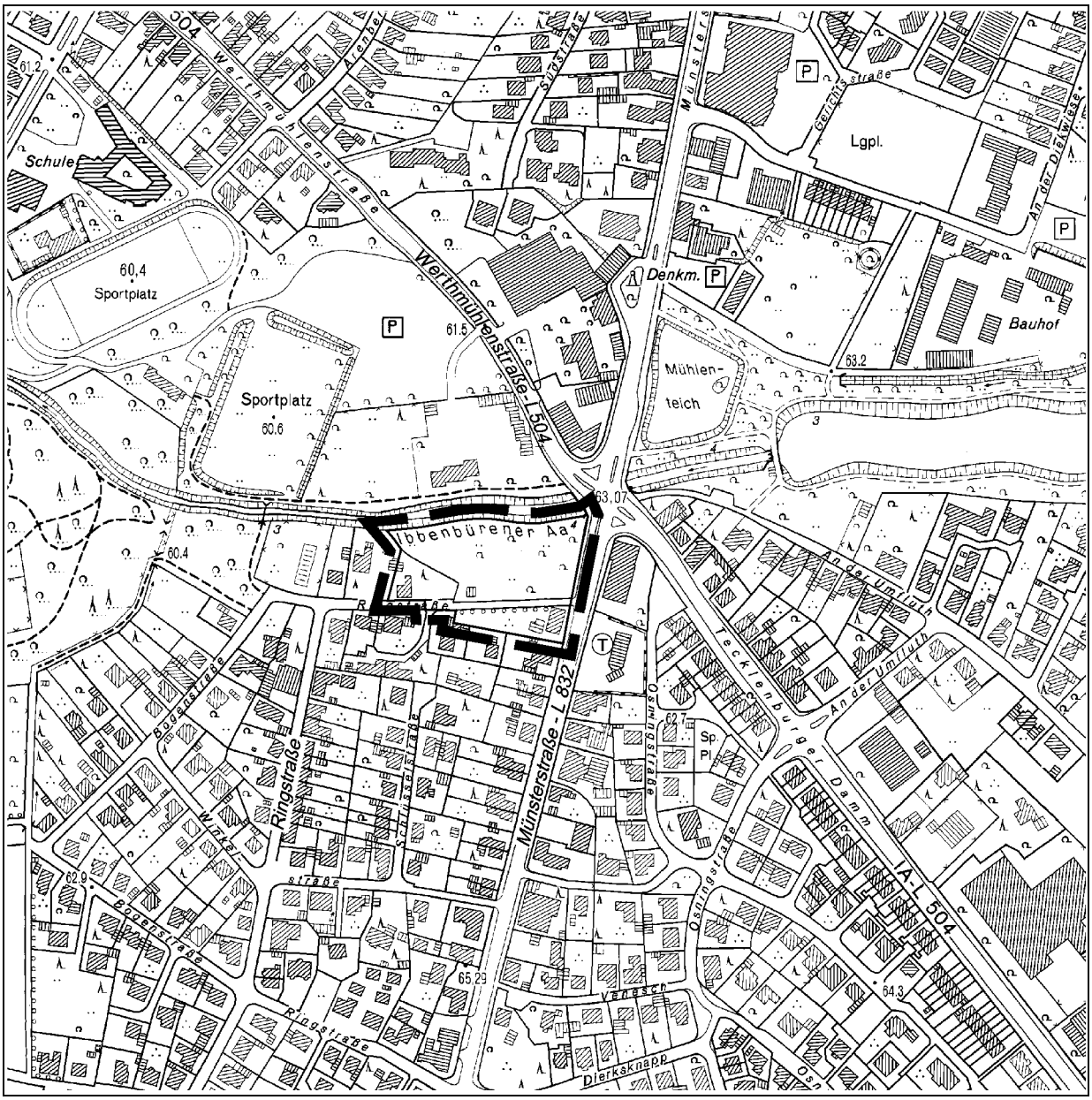
54 Ibbenbüren muss sichtbarer werden!

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf die Stadt Ibbenbüren als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten.

[2] Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

5 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 10.252 m² und befindet sich unmittelbar westlich der Münsterstraße (L 832) und beidseitig der Ringstraße. Nördlich des Plangebietes verläuft die Ibbenbürener Aa. Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes liegt die Straßenkreuzung Münsterstr. (L 832) / Werthmühlenstr. - Tecklenburger Damm (L 504).



0 50 100 150 200 250 m

Original: Deutsche Grundkarte

Stadt Ibbenbüren	B-Plan Nr. 111a	Übersichtskarte	M. 1 : 5.000

6 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

6.1 Fachgesetze

Schutzgebietsystems Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 13 a BauGB zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf potenziell beeinträchtigte Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Weiterhin wurde geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf potenzielle FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) verursachen würde. Es befinden sich weder im Plangebiet noch in der planungsrelevanten Umgebung ausgewiesene oder vom Land nach Brüssel gemeldete FFH-Gebiete oder Lebensräume prioritärer Arten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder Lebensräume. Zusammenfassend ergibt sich somit die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden, eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung erscheint insofern entbehrlich.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ Dies ist jedoch bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Dies bedeutet, bei erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Schutzgebieten des Schutzgebietsystems NATURA 2000 (FFH - Gebiete und EU - Vogelschutzgebiete) ist ebenfalls das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Bau GB nicht zulässig. Auch dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.

Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und somit als Abwägungsgrundlage zu den Belangen von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag (LÖF) sowie eine Artenschutzprüfung (ASP) erstellt. Diese sind Bestandteil der Begründung.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Im Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009) werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten im § 44 behandelt.

Im § 44 heißt es dort:

> „ .... (5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder

> solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Die faunistische und die floristische Bedeutung für die verschiedenen Biotoptypen fließt in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Bestandteil des LÖF) bei der Belegung mit Wertfaktoren mit ein.
Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise ergeben auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind (z. B. bei der geplanten Fällung etwaiger Horst- und Höhlenbäume), so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen. Beeinträchtigungen von den in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten, europäischen Vogelarten oder solchen Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, können so weitgehend vermieden werden.

Immissionsschutz / Altlasten

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.
Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf den Menschen wurde durch ein Fachingenieurbüro ein Lärmgutachten zur Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärms erstellt.[3] Der Gutachter schlägt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vor.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Altlast verzeichnet. Zu dieser Altlast wurden von einem Fachbüro Gutachterliche Stellungnahmen[4] erstellt. Nach den Ergebnissen der Gutachter ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsarten Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen, kein Handlungsbedarf abzuleiten. Im Rahmen von Bautätigkeiten innerhalb des Ablagerungskörpers muss anfallender Bodenaushub jedoch fachgerecht behandelt bzw. entsorgt werden. Darüber hinaus werden von den Gutachtern und auch vom Umweltamt des Kreises Steinfurt noch weitere Grundwasseruntersuchungen empfohlen. Daher ist grundsätzlich im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen eine enge Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt erforderlich.[5]

[3] RP Schalltechnik: „Stadt Ibbenbüren, Bebauungsplan Nr. 111a „Münsterstraße - Pappelwiese“, Fachbeitrag Schallschutz, Verkehrs- und Gewerbelärm“, Projekt-Nr. 11-039, Osnabrück, 22.11.2011

[4] Prüftechnik Z+L GmbH: „Gutachterliche Stellungnahme Nr. 12786.11; Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände `Pappelwiese`, Flur 148, Flurstück 34, an der Ringstraße in Ibbenbüren“; Osnabrück, 23.06.2011; sowie: „Kurzstellungnahme Oberboden- und Eluatuntersuchungen auf dem Gelände ‚Pappelwiese’, Flur 148, Flurstück 34, an der Ringstraße in Ibbenbüren“, Bearbeitungs-Nr. 12786-2.11, Osnabrück, 03.11.2011

[5] siehe hierzu auch Schreiben des Kreises Steinfurt, Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - (AZ 67/4-07-82) vom 24.11.2011

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Am 05.05.2011 erfolgte ein Ortstermin mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt, dem zuständigen Regionalforstamt Münsterland, der Stadt Ibbenbüren und dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann. Dabei wurde festgestellt, dass der im Plangebiet stockende Pappelbestand und der nördlich angrenzende gehölzbestandene Erdwall als Waldflächen einzustufen sind. Die Waldflächen innerhalb des Plangebietes unterliegen damit den Schutzbestimmungen des Landesforstgesetzes (LFoG). Für die Überplanung dieser Waldflächen werden Ersatzaufforstungen erforderlich.
Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen gesetzlichen Schutzstatus.

6.2 Fachplanungen

Regionalplan

Nach dem geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, liegt das Plangebiet innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches.

Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht. Südlich grenzt der B-Plan Nr. 111 „Münsterstraße - West“ und östlich der B-Plan Nr. 130 „Münsterstraße - Ost“ an.

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem Bauleitplanverfahren machen.

7 Bestand

Das Plangebiet wird von Gehölz- und Waldflächen dominiert. Ferner bestehen Einzelbäume, Grasflächen sowie Gebäude und Wege. Details sind dem Landschaftsökologischen Fachbeitrag zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

8 Standortbegründung

Die Stadt Ibbenbüren beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.
Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Durch die vorliegende Planung soll ein zentraler Bereich der Stadt städtebaulich neu geordnet werden. Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für die geplante Entwicklung besonders geeignet:

- Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage städtebaulich integriert.
- Das Areal ist verkehrstechnisch - auch für Fußgänger und Radfahrer - gut zu erreichen und durch die bestehenden Versorgungsnetze wirtschaftlich günstig zu erschließen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt.
- Die Flächen sind für die bauliche Entwicklung verfügbar.

9 Planungsabsicht

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI):
Angesichts der geplanten gemischtwirtschaftlichen Nutzungen wird das Plangebiet im Nahbereich der Münsterstraße als Mischgebiet (MI) nach § 6 der BauNVO ausgewiesen. Dabei handelt es sich bei dem südlichen Teilbereich des MI um eine Teilfläche des bereits bebauten Grundstücks Münsterstraße 80, welches bislang insgesamt in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) lag.
Die zulässigen Nutzungen werden in Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.

Die Ausweisung des Mischgebietes gründet insbesondere auf folgenden Überlegungen:

- Die allgemein üblich gewordene Trennung von Arbeits- und Wohnstätten bedingt oftmals Verkehrsprobleme durch die zu überbrückenden Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten. Außerdem hat die in Mischgebieten typische Vermischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe städtebauliche Vorteile gegenüber Monostrukturen. Einerseits wird die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Nahversorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und Gütern gefördert, die andererseits mit einer Belebung der Orte bzw. Ortsteile einhergeht.
- Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen möchte die Stadt sich darüber hinaus die Option offenhalten, auf heute nicht absehbare zukünftige demographische und wirtschaftliche Entwicklungen zu reagieren. Nach Rist ist die Festsetzung von Mischgebieten ‘nicht auf Bestandsgebiete beschränkt“, sondern die Gemeinde kann sich bei Bedarf „im Rahmen ihres Planungsermessens auch für die Neufestsetzung solcher Gebiete entscheiden, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet gewahrt bleibt.’“[6]

Die Stadt Ibbenbüren hat sich im Rahmen ihrer nach Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes zukommenden Planungshoheit gezielt dazu entschlossen, im Plangebiet ein Mischgebiet

[6] vgl. Rist, Hansjörg: Baunutzungsverordnung 1990; Stuttgart, Berlin, Köln, 1990

auszuweisen. Diese planerische Entscheidung wurde auf der Basis umfangreicher Überlegungen zur städtebaulichen Fortentwicklung getroffen.
Die aufgeführten Standortkriterien sprechen eindeutig und nachvollziehbar für die Sinnhaftigkeit der Ausweisung eines Mischgebietes am vorgesehenen Standort.
Bei der planerischen Entscheidung und Abwägung hat die Stadt die besonderen Möglichkeiten von Mischgebieten berücksichtigt. So hat die mit der Festsetzung von Mischgebieten zu erreichende Nutzungsmischung *„gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Städte und deren Ortsteile bei.“* (vgl. Fickert/Fieseler, „BauNVO-Kommentar“, 11. Auflage, § 6, Rn 1 ff., S. 627).
Fickert/Fieseler zeigen jedoch auch auf, dass Mischgebiete aufgrund der Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe ein höheres Konfliktpotential enthalten, als Wohngebiete oder Gewerbegebiete (vgl. ebenda).
Angesichts des dringend benötigten Parkplatzes für das außerhalb des Plangebietes liegende Geschäftshaus (Münsterstraße 61) sowie u.a. der bestehenden Altablagerung wird im nördlichen Teilbereich des MI lediglich ein Stellplatz zugelassen. Überbaubare Bereiche für Hauptgebäude werden nicht geschaffen. Durch eine textliche Festsetzung unter Ziffer 1.1 werden lediglich Werbeanlagen der Fremdwerbung - unter Einbeziehung der angrenzenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Münsterstraße - in einem begrenzten Umfang zugelassen. Da innerhalb des Geschäftshauses Münsterstraße 61 auch eine Spielhalle besteht, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aufgrund der geltenden gesetzlichen Regelungen (u.a. § 16 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag - AG GlüStV NRW, vom 13.11.2012) keine Werbung für Spielhallen zulässig ist.

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO:
Der überwiegende Teil des Plangebietes soll dem Wohnen dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen werden in Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im Mischgebiet 1 (MI 1) wurde eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Werte liegen innerhalb der zulässigen Werte nach § 17 BauNVO. Zulässig sind ferner maximal zwei Vollgeschosse (II). Grundsätzlich sollen die künftigen Gebäude in offener Bauweise (o) errichtet werden.
Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind außer den geplanten Stellplätzen keine sonstigen baulichen Hauptnutzungen geplant. Aus diesem Grunde wurde lediglich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgegeben. Die geplanten Stellplatzflächen wurden entsprechend gekennzeichnet. Festsetzungen zum weiteren Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sind nicht erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1, WA 2) wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Insgesamt liegen alle Werte zum WA innerhalb der zulässigen Werte nach § 17 BauNVO. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschosse (II). Auch im WA sollen die Gebäude in offener Bauweise (o) errichtet werden.

Zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften sowie weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximalen Traufen- und Firsthöhe, können somit städtebaulich vertretbare Architekturen gefördert werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Kapitel 11).

Im MI 1, WA 1 u. 2 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. In den so entstehenden Baufenstern sind die Hauptgebäude zu platzieren. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gleichermaßen die individuelle Gestaltungsfreiheit und der städtebauliche Gesamtzusammenhang berücksichtigt.

9.3 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Münsterstraße aus über die Ringstraße. Die Ringstraße wird in ihrem östlichen Teilabschnitt von bisher ca. 5,0 m auf 7,0 m verbreitert und zur optimierten Anbindung an die Münsterstraße leicht verschwenkt. Hierzu wird die Straßenparzelle in nördliche Richtung ausgedehnt. Dieser Erweiterungsbereich wird entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen.
Um die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, wurde an der Ringstraße in einer Tiefe von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Münsterstraße, ein Verbot der Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen unerwünschte Zufahrten zur Münsterstraße vermieden werden.

Innerhalb der Grünfläche in der Nordostecke des Plangebietes soll ferner ein Fußweg als Verbindungsweg zur gesicherten Fußgängerquerung an der Münsterstraße entstehen.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes und der voraussichtlich entstehenden Verkehrsbewegungen ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens oder einer erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrssystems zu rechnen.

10 Beurteilung der Umweltbelange

10.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag (LÖF) erstellt. Darin werden die durch die vorliegende Planung zu erwartenden Veränderungen von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Zur besonderen Berücksichtigung des Artenschutzes wurde ferner eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Der LÖF sowie die ASP sind als gesonderte Textteile Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Im LÖF ist unter Kapitel 5 die nachfolgend aufgeführte Flächenbilanzierung mit Inwertsetzung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“. enthalten. Diese zeigt die naturschutzfachlich relevanten Veränderungen. Basis der Bilanzierung ist die bestehende Nutzung (Eingriffsflächenwert, Ist-Situation) sowie die durch die Bauleitplanung angestrebte Nutzungsänderung (Neuanlagenwert, Soll-Situation).

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Flächengröße		Biotopwert	Werteinheiten
Pappelmischwald (AF1), Code Nr. 4.7	1.511	m²	5	7.555 WE
Gebüsch, Strauchgruppe (BB0), Code Nr. 4.7	1.330	m²	5	6.650 WE
Gebüschstreifen (BB1), Code Nr. 4.7	845	m²	5	4.225 WE
Einzelbaum (BF3), Code Nr. 4.7	50	m²	5	250 WE
höherwüchsige Grasfläche (HM6), Code Nr. 4.6	555	m²	4	2.220 WE
Brachfläche der Grünanlage (HM9), Code Nr. 4.6	849	m²	4	3.396 WE
Garagenhof (HV5) , Code Nr. 1.3	192	m²	1	192 WE
Neophytenflur (LB3), Code Nr. 4.3	115	m²	2	230 WE
Einzel-, Doppel- und Reihenhaus-bebauung (SB2), versiegelte Bereiche ca. 25 % von 2.866 m², Code Nr. 1.1	717	m²	0	0 WE
Einzel-, Doppel- und Reihenhaus-bebauung (SB2), Außenanlagen ca. 75 % von 2.866 m², Code Nr. 4.4	2.149	m²	3	6.447 WE
Festwiese, Festplatz (SP1), Code Nr. 3.4	1.022	m²	3	3.066 WE
Gemeindestraße (VA3), versiegelte Bereiche ca. 65 % von 588 m², Code Nr. 1.1	382	m²	0	0 WE
Gemeindestraße (VA3), Bankette und randliche Säume ca. 35 % von 588 m², Code Nr. 2.2	206	m²	2	412 WE
Rad-, Fußweg (VB5), Code Nr.1.4	329	m²	3	987 WE
Summe:	**10.252**	**m²**	**Eingriffsflächenwert**	**35.630 WE**

Ermittlung des Neuanlagenwertes

Biotoptyp	Flächengröße	Biotopwert	Neuanlagenwert
• Mischgebiet, zulässige Grundfläche 0,6 x 3.192 m²	1.915 m²	0	0 WE
• Mischgebiet, sonstige Außenanlagen	1.157 m²	2	2.314 WE
• 6 anzupflanzende Einzelbäume zu je 20 m² im MI	120 m²	3	360 WE
• Allgemeines Wohngebiet, zulässige Grundfläche 0,4 x 3.389 m²	1.316 m²	0	0 WE
• Allgemeines Wohngebiet, sonstige Außenanlagen	1.853 m²	2	3.706 WE
• 6 anzupflanzende Einzelbäume zu je 20 m² im WA	120 m²	3	360 WE
• öffentliche Verkehrsfläche	779 m²	0	0 WE
• private Grünfläche mit Fußwegverbindung	80 m²	1	80 WE
• Lärmschutzwall, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	387 m²	3	1.161 WE
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	120 m²	3	360 WE
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.405 m²	4	9.620 WE
Summe	**10.252 m²**	**Neuanlagenwert**	**17.961 WE**

Bilanz:

	Eingriffsflächenwert	35.630 WE
	Neuanlagenwert	- 17.961 WE
	Defizit	**17.669 WE**

Bei Realisierung der zulässigen Nutzungen ergäbe sich ein Kompensationsdefizit von rund **17.669 Werteinheiten** nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“. Da im Plangebiet eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - die durch das Planverfahren zulässigen Bauvorhaben und Nutzungsänderungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Ergebnisse der Artenschutzprüfung (ASP):
In der Artenschutzprüfung des Büros BIO-Consult (Stand Oktober 2011) werden alle geschützten Arten behandelt, die im Plangebiet vorkommen könnten. Die Untersuchungen erfolgten im Frühjahr und Sommer 2011.
Die ASP hat ergeben, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Planung nicht ausgelöst werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange ist durch die vorliegende Planung demnach nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Waldflächen nach Waldgesetz:
Am 05.05.2011 erfolgte ein Ortstermin mit der Unteren Landschaftsbehörde vom Kreis Steinfurt, dem zuständigen Regionalforstamt Münsterland, der Stadt Ibbenbüren und dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann. Dabei wurde festgestellt, dass der im Plangebiet stockende Pappelbestand und der nördlich angrenzende gehölzbestandene Erdwall als Waldflächen einzustufen sind. Für die Überplanung dieser Waldflächen werden Ersatzaufforstungen erforderlich. Für den Pappelwald im Verhältnis 1:2, für den gehölzbestandenen Erdwall (Biotoptyp BB1), der weitgehend als Gehölzbestand erhalten

wird, im Verhältnis 1:1. Bei einer Größe des Pappelwaldes von 1.511 m² und des Erdwalls von 845 m² ergibt sich somit ein Ersatzaufforstungsbedarf in Höhe von 3.867 m².

Hierzu werden von der Stadt folgende Aufforstungsflächen festgelegt:

Die städtischen Aufforstungsflächen Adlersteige I und II wurden bisher nicht in Gänze in Anspruch genommen. Hier sind noch 1.242,51 m², bzw. 244,50 m² zur weiteren Verwendung frei. Adlersteige I wurde bereits aufgeforstet; Adlersteige II bis heute noch nicht.

Für das Baugebiet „Ottenhof – West“ (B-Plan Nr. 51a) wurden im südlichen Teil des Planbereiches und westlich der K 24n angrenzend insgesamt 21.500 m² Ersatzaufforstungen festgesetzt. Da hier aufgrund der Grundstücksverhältnisse eine Überkompensation in Höhe von 12.444 WP festgestellt wurde, kann der Überhang in der Größe von 2.074 m² Aufforstung für weitere Eingriffe in Verrechnung gebracht werden.

Für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 51b „Westumgehung Laggenbeck K 24n“ wurden westlich angrenzend auf einer Fläche von etwa 5.000 m² ebenfalls Aufforstungen festgesetzt. Hier wurde auf Grund der Grundstücksverhältnisse eine Überkompensation in Größe von 495 m² errechnet.

In der Summe ergibt sich die nachfolgende Ersatzaufforstungsbilanz als Restguthaben bereits festgesetzter, aber noch nicht beanspruchter Maßnahmen:

Name	Gemarkung / Flur / Flurstück	Größe der Ersatzaufforstung
Adlersteige I	Ibbenbüren / 38 / 456	1.242,51 m²
Adlersteige II	Ibbenbüren / 38 / 47	244,50 m²
Nr. 51a „Ottenhof-West“	Ibbenbüren / 49 / 1852, 1853	2.074,00 m²
Nr. 51b „Westumgehung Laggenbeck“	Ibbenbüren / 49 / 1851	495,00 m²
Gesamt - Ersatzaufforstung	**s.o.**	**4.056,00 m²**

10.2 Immissionsschutz, Altlasten

Verkehrs- und Gewerbelärm:
Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf den Menschen wurde durch ein Fachingenieurbüro ein Lärmgutachten zur Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärms erstellt.[7] Der Gutachter schlägt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vor. Diese wurden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.
So sollen u.a. als Vorkehrung gegen Kfz-Stellplatzlärm technische Lärmschutzeinrichtungen in der Form von Wällen/Wänden nach Vorgabe des Gutachtens vorgesehen werden.
Außerdem werden nach den Vorgaben des Gutachtens die Lärmpegelbereichen II-IV gekennzeichnet. In diesen Lärmpegelbereichen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in Wohn- und Aufenthaltsräumen bautechnisch bestimmte Schalldämmwerte nach DIN 4109 erreicht werden.
Darüber hinaus sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der Gebäudefronten entlang der Münsterstraße (L 832) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

[7] RP Schalltechnik: „Stadt Ibbenbüren, Bebauungsplan Nr. 111a „Münsterstraße - Pappelwiese“, Fachbeitrag Schallschutz, Verkehrs- und Gewerbelärm“, Projekt-Nr. 11-039, Osnabrück, 22.11.2011

Altablagerungen:
Innerhalb des Plangebietes ist eine Altlast verzeichnet. Zu dieser Altlast wurden von einem Fachbüro Gutachterliche Stellungnahmen[8] erstellt. Nach den Ergebnissen der Gutachter ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsarten Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen, kein Handlungsbedarf abzuleiten. Im Rahmen von Bautätigkeiten innerhalb des Ablagerungskörpers muss anfallender Bodenaushub jedoch fachgerecht behandelt bzw. entsorgt werden. Darüber hinaus werden von den Gutachtern und auch vom Umweltamt des Kreises Steinfurt noch weitere Grundwasseruntersuchungen empfohlen. Daher ist grundsätzlich im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen eine enge Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt erforderlich.[9]
Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) erst zulässig ist, wenn die im Plangebiet bestehende Altlast saniert wurde und von Seiten des Umweltamtes des Kreises Steinfurt gegen eine Bebauung keine Bedenken mehr bestehen.

Ferner wird durch eine textliche Festsetzung die Freilegung und Nutzung des Grundwassers sowie die Versickerung des Oberflächenwassers ausgeschlossen.

10.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Stadt Ibbenbüren ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des LÖF, der ASP, der Altlastenuntersuchung sowie des Immissionsgutachtens zum Verkehrs- und Gewerbelärm davon überzeugt, dass die vorliegende Planung unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere auch zur Optimierung der Verbindungsfunktion zwischen Stadt und Zwischenstadt benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne ist der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.
In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, der Belange der Wirtschaft und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.
Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.
Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden, minimieren und ausgleichen sollen. Durch die Vorgabe von Pflanzgeboten sowie die geplante naturnahe Gestaltung der Biotope an der Ibbenbürener Aa soll die landschaftsgerechte Gestaltung und Integration des Plangebietes gefördert werden.
Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Maßnahmen können dem Landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden, der Anlage dieser Begründung ist.

[8] Prüftechnik Z+L GmbH: „Gutachterliche Stellungnahme Nr. 12786.11; Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände `Pappelwiese`, Flur 148, Flurstück 34, an der Ringstraße in Ibbenbüren“; Osnabrück, 23.06.2011; sowie: „Kurzstellungnahme Oberboden- und Eluatuntersuchungen auf dem Gelände ‚Pappelwiese’, Flur 148, Flurstück 34, an der Ringstraße in Ibbenbüren“, Bearbeitungs-Nr. 12786-2.11, Osnabrück, 03.11.2011
[9] siehe hierzu auch Schreiben des Kreises Steinfurt, Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - (AZ 67/4-07-82) vom 24.11.2011

Unabhängig von den naturschutzfachlichen Belangen sind die nach dem Waldgesetz geschützten und zur Umwandlung vorgesehenen Waldflächen durch Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Diese Ersatzaufforstungen sollen auf geeigneten Ersatzflächen der Stadt Ibbenbüren vorgenommen werden.

Zur Vermeidung von erheblichen negativen Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm werden, basierend auf den Ergebnissen des Immissionsgutachtens, im Bebauungsplan Festsetzungen für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Ebenfalls werden durch entsprechende vorbeugende Festsetzungen auch erhebliche Beeinträchtigungen durch die im Plangebiet bestehende Altablagerung vermieden.

11 Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die Umweltbelange sowie das angestrebte Bebauungs- und Nutzungskonzept und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Stadt.

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1 und 1.2) Mit dieses Festsetzungen werden das geplante Mischgebiet (MI) und das Allgemeine Wohngebiet (WA) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche Ibbenbürens. Diese Sicherung stellt einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO dar. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren 2009[10] aufgeführt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen danach aufgrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Für das Mischgebiet 2 (MI 2) sowie die daran angrenzende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Münsterstraße werden der Fremdwerbung dienende Werbeanlagen in einem begrenzten, städtebaulich verträglichen Umfang zugelassen. Hierbei wird das mit dem Investor in enger Abstimmung entwickelte Nutzungs- und Bebauungskonzept (u.a. Parkplatz und Werbeanlagen im Nahbereich der Münsterstraße für das außerhalb des Plangebietes bestehende Geschäftshaus Münsterstraße 61) berücksichtigt.
Da innerhalb des Geschäftshauses Münsterstraße 61 auch eine Spielhalle besteht, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aufgrund der geltenden gesetzlichen Regelungen (u.a. § 16 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag - AG GlüStV NRW, vom 13.11.2012) keine Werbung für Spielhallen zulässig ist.

Zu 2.1 bis 2.3) Durch die Festsetzungen zu den maximalen Gebäude- und Traufenhöhen, werden - unter Wahrung eines angemessenen Spielraumes - die vorhandenen / geplanten baulichen Vorhaben ermöglicht. Ferner sollen durch die Höhenbegrenzung unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert und eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.
Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Umsetzung der Höhenvorgaben bei der baulichen Realisierung wird im Bebauungsplan ein provisorischer Höhenbezugspunkt gekennzeichnet. Dieser bezieht sich auf die Oberkante der bestehenden Asphaltdecke der Ringstraße mit einer Höhe von 62,60 m über NN am gekennzeichneten Punkt mittig vor dem Flurstück 401.

Zu 3.1) Die Festsetzung der offenen Bauweise und der Begrenzung der Gebäudekörper auf eine Länge von maximal 25 m im WA berücksichtig das vorhandene Ortsbild, welches durch vergleichbare Gebäudedimensionen geprägt ist.

Zu 3.2) Diese Festsetzung dient der genauen Ermittlung der tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauO NRW.

[10] Stadt + Handel, Beckmann u. Föhrer GbR: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren“, Dortmund, März 2009, Tabelle 38, S. 125 ff.

Zu 3.3) Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zu 4.1 u. 4.2) Innerhalb des Plangebietes ist eine Altlast verzeichnet. Zu dieser Altlast wurden von einem Fachbüro Gutachterliche Stellungnahmen[11] erstellt. Nach den Ergebnissen der Gutachter ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsarten Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen, kein Handlungsbedarf abzuleiten. Im Rahmen von Bautätigkeiten innerhalb des Ablagerungskörpers muss anfallender Bodenaushub jedoch fachgerecht behandelt bzw. entsorgt werden. Darüber hinaus werden von den Gutachtern noch weitere Grundwasseruntersuchungen empfohlen. Daher ist grundsätzlich im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen eine enge Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt erforderlich.
Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge wird durch die Festsetzung 4.1 sichergestellt, dass eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) erst zulässig ist, wenn die im Plangebiet bestehende Altlast saniert wurde und von Seiten des Umweltamtes des Kreises Steinfurt gegen eine Bebauung keine Bedenken mehr bestehen.
Durch die Festsetzung 4.2 wird die Freilegung und Nutzung des Grundwassers sowie die Versickerung des Oberflächenwassers ausgeschlossen.

Zu 4.3 bis 4.5) Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrs - und Gewerbelärm getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die Empfehlungen des Schalltechnischen Berichtes planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Zu 5.1 bis 6.1) Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung der Ibbenbürener Aa sowie der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnahes gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.
Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des landschaftsökologischen Fachbeitrages verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst in wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.
Detaillierte Aussagen können dem landschaftsökologischen Fachbeitrag entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begrünung.

Zu 7.1) Diese Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurde aufgrund der im Plangebiet bestehenden Altlast zur Umwelt- und Gesundheitsvorsorge getroffen.

11.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Stadtzentrums in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandener Siedlungsbereiche, kommt den Festsetzungen zur Baugestaltung eine besonders wichtige Bedeutung zu. Deshalb wurden zur Schaffung eines ästhetisch ansprechenden Siedlungsbildes unter Würdigung ortstypischer Bauweisen Festsetzungen getroffen, um eine möglichst harmonische Integration des künftigen Baugebietes in das Ortsbild zu gewährleisten.

[11] Prüftechnik Z+L GmbH: „Gutachterliche Stellungnahme Nr. 12786.11; Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände `Pappelwiese`, Flur 148, Flurstück 34, an der Ringstraße in Ibbenbüren“; Osnabrück, 23.06.2011; sowie: „Kurzstellungnahme Oberboden- und Eluatuntersuchungen auf dem Gelände ‚Pappelwiese’, Flur 148, Flurstück 34, an der Ringstraße in Ibbenbüren“, Bearbeitungs-Nr. 12786-2.11, Osnabrück, 03.11.2011

Zu 1.1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dachform Flachdächer, Pultdächer, gegenläufige Pultdächer, Zelt- und Satteldächer zugelassen.
Durch die Vorgabe von Flachdächern, Pultdächern, gegenläufigen Pultdächern, Zeltdächern oder Satteldächern (Zeltdächer bis maximal 30 Grad Dachneigung) wird bewusst die im Stadtbild vorherrschende Dachform (Satteldach 35 bis 45 Grad) um weitere Dachformen ergänzt. Dadurch sollen genügend Freiräume für individuelle Bauformen entstehen, so dass insgesamt ein modernes Gesamtbild für das neue Baugebiet geschaffen werden kann, welches mit den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht.
Zur Vermeidung von Disharmonien mit dem vorhandenen Ortsbild und zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes wurden bezüglich der Dachaufbauten und Dacheindeckungen bei geneigten Dächern ergänzende Vorgaben getroffen.

Zu 1.2) Durch die Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen soll eine harmonische Integration in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden. Aus diesem Grunde werden nur Hecken aus Laubgehölzen sowie bestimmten Nadelgehölzen zugelassen. Sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie in die lebenden Einfriedungen integriert werden.

Zu 1.3 u. 1.4) Die Vorgaben zur Gestaltung der Stellplätze für Abfallbehälter sowie der Lärmschutzwände entlang von Verkehrsflächen dienen ebenfalls den vorgenannten gestalterischen Zielsetzungen.

12 Ver- und Entsorgung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Münsterstraße aus über die Ringstraße. Die Ringstraße wird in ihrem östlichen Teilabschnitt von bisher ca. 5,0 m auf 7,0 m verbreitert und zur optimierten Anbindung an die Münsterstraße leicht verschwenkt. Hierzu wird die Straßenparzelle in nördliche Richtung ausgedehnt. Dieser Erweiterungsbereich wird entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Erweiterung der Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsträger. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

13 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Mauern, alte Gräber, Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 DSchG meldepflichtig und müssen der Stadt Ibbenbüren (Untere Denkmalbehörde) oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252) unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 16 Abs. 1 und 2 DSchG bis zum Ablauf von 3 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige bis zu einer Woche nach deren Absendung, unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§16, Abs. 3 DSchG).

14 Flächenbilanz

Nutzung	Größe	Anteil
Mischgebiet 1 (MI 1), GRZ 0,6, II geschossige Bauweise, GFZ 1,2	1.226 m²	11,96 %
Mischgebiet 2 (MI 2), GRZ 0,6, Stellplätze	1.966 m²	19,18 %
Allgemeines Wohngebiet 1 u. 2 (WA1, 2), GRZ 0,4, II geschossige Bauweise, GFZ 0,8	3.289 m²	32,08 %
Öffentliche Verkehrsflächen	779 m²	7,60 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	120 m²	1,17 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.405 m²	23,46 %
Lärmschutzwall, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	387 m²	3,77 %
Grünfläche mit Fußwegverbindung	80 m²	0,78 %
Fläche insgesamt	**10.252 m²**	**100 %**

Städtebauliche Werte Mischgebiet, GRZ 0,6, II geschossige Bauweise, GFZ 1,2:

1.226 m²	x GRZ 0,6	=	736 m²
1.226 m²	x GFZ 1,2	=	1.471 m²

Städtebauliche Werte Mischgebiet, GRZ 0,6, Stellplätze:

1.966 m²	x GRZ 0,6	=	1.180 m²

Städtebauliche Werte Wohngebiet, GRZ 0,4, II geschossige Bauweise, GFZ 0,8:

3.289 m²	x GRZ 0,4	=	1.316 m²
3.289 m²	x GFZ 0,8	=	2.631 m²

15 Stellplatzflächen

Innerhalb des Plangebietes sollen die u.a. nach BauO NRW erforderlichen Stellplätze eingerichtet werden.

16 Bodenordnung

Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse werden keine bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Umlegung gemäß § 45 BauGB) erforderlich. Soweit erforderlich, können bodenordnende Maßnahmen durch privaten Flächentausch erfolgen.

Bearbeitet:
Osnabrück, den 15.12.2011, 23.05.2013

.....
Oliver Markus Dehling
Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS

17 Auslegungsvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom **28.12.2011** bis **27.01.2012** öffentlich ausgelegen.

18 Auslegungsvermerk 2. öffentliche Auslegung

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom **04.06.2013** bis **17.06.2013** das 2. Mal öffentlich ausgelegen.

19 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Planbegründung hat dem Satzungsbeschluss vom **17.07.2013** zugrunde gelegen.

.....