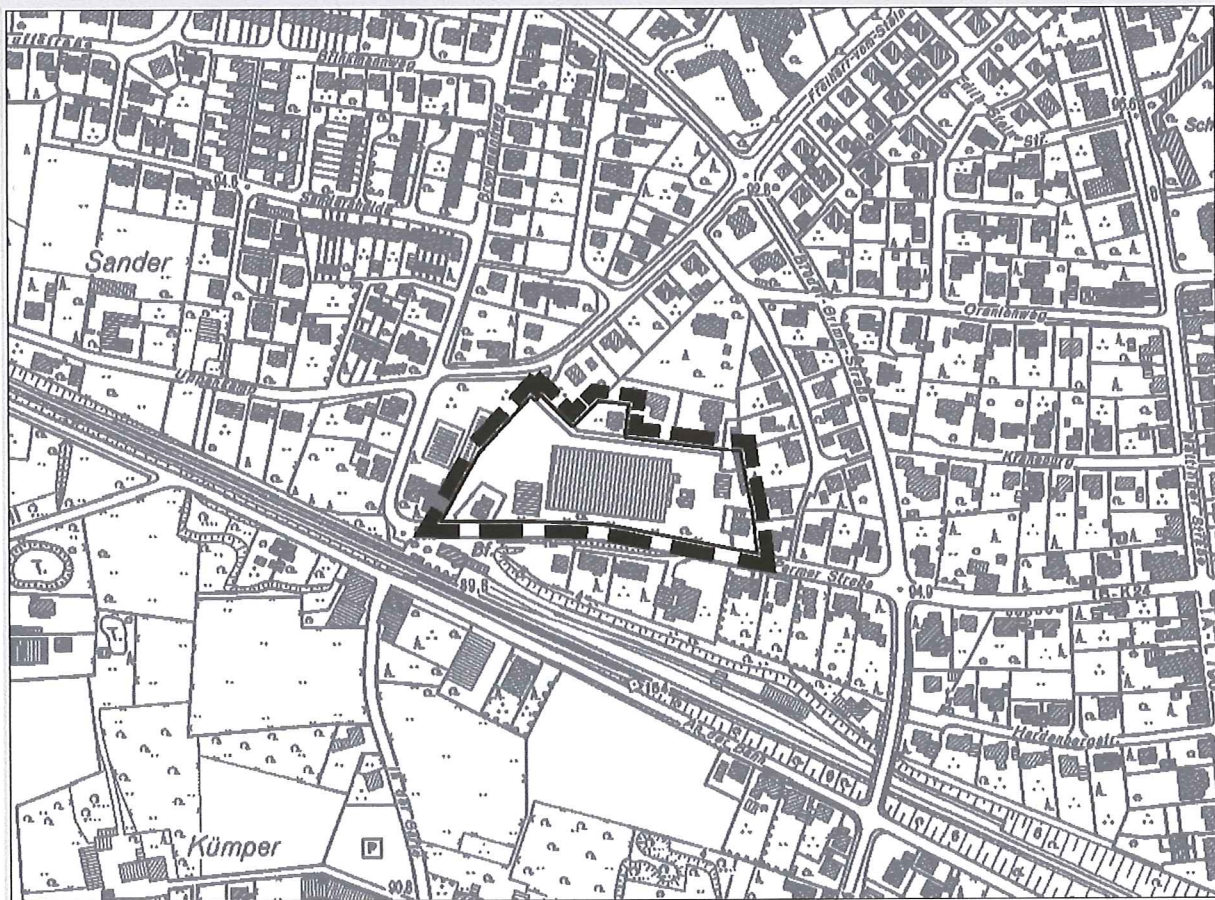


Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 28 "Kattwinkelstraße"
der Stadt Ibbenbüren
(§ 13 a BauGB)



3712/09

Inhaltsübersicht

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren**
- 3. Übergeordnete Planung**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Altlasten, Bergbau, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 4.4 Natur und Landschaft, Immissionsschutz, Klimaschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht
 - 4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich der ehemaligen Möbelwerkstätte Kattwinkel in Laggenbeck liegt der Verwaltung ein Planungskonzept zur Folgenutzung der nicht mehr gewerblich genutzten Flächen vor.

Die in Rede stehende Fläche in einer Größe von ca. 12.000 m² liegt direkt nordöstlich des Bahnhofes Laggenbeck.

Ziel ist nun, mit Blick auf die Umgebungsnutzung hier vornehmlich eine Wohnbebauung mit Übergang zu einer Mischgebietsbebauung zu schaffen.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der Nähe zum Bahnhof und der vielfältigen Übereinstimmung mit den Zielen des Stadtentwicklungsprogrammes sowie im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kommt der Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen dabei eine besondere Bedeutung zu.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ibbenbüren soll die vorliegende Planung dazu beitragen, nachfolgende Oberziele des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) zu erreichen.

Nr. Oberziele

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!
04	Alternative Wohnformen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden!
19	Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!
22	Die Entwicklung der bahnhofsnahen Brache muss für die Ibbenbürener Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung sein!

Die geplante Bebauung auf dem Gelände der ehem. Fa. Kattwinkel entspricht im besten Sinne den o.g. Oberzielen des STEP. So wird durch die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof „Laggenbeck“ der weitere Flächenverbrauch und der damit zusammenhängende Erschließungskostenaufwand reduziert und eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht. Da aufgrund des demographischen Wandels die Zahl der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren gestiegen ist, werden mehr kleinere Wohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern benötigt. Das vorliegende, durch im Wohnungsbau bereits etablierte Akteure erarbeitete Entwicklungskonzept stellt für verschiedene Bevölkerungsgruppen (z.B. Senioren) hierzu ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung. Die unmittelbare Nähe zum Laggenbecker Bahnhof bietet u.a. für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen einen erheblichen Standortvorteil. Nicht zuletzt wird durch den Bebauungsplan auch die Unternehmerzufriedenheit in Ibbenbüren weiter gestärkt, da die bauliche Entwicklung von einem privaten Projektentwickler betrieben und von der Stadt begleitet wird.

2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren vom 09.10.2013 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kattwinkelstraße“ in die Prioritätenliste 2014 des Fachdienstes Stadtplanung mit der Priorität 1 aufgenommen worden.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt und ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kattwinkelstraße“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Wiedernutzung eines bereits bebauten Bereiches innerhalb eines Siedlungsgebietes handelt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²), entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Eingriffe, die auf Grund der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

3. Übergeordnete Planung

In der Fortschreibung zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Verfahrensbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich nördlich des vorhandenen Schienenweges (Rheine – Osnabrück) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich im Anschluss an Wohnbauflächen als Grünfläche und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) weichen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

Nach § 13 a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (siehe anliegenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Mit dieser Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzung eines bereits bebauten Bereiches innerhalb eines Siedlungsgebietes geschaffen.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kommt der Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen eine besondere Bedeutung zu. Der Planbereich wurde ehemals vom Farbenwerk Oranien und der Möbelfabrik Kattwinkel genutzt. Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsfürsorge (Altlast im Plangebiet) erfolgt eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan, verbunden mit der Vorgabe, dass eine Bebauung erst zulässig ist, wenn die im Plangebiet bestehende Altlast saniert wurde und von Seiten des Umweltamtes des Kreises Steinfurt gegen eine Bebauung keine Bedenken bestehen.

Der Sanierungsplan der Wessling GmbH, Altenberge, Projekt-Nr.: CAL-13-0604, wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung werden die Bauflächen in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt; dabei werden zum Schutz der vornehmlich vorhandenen und geplanten Wohnbereiche Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten für den Planbereich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem nachgefragten Bedarf und mit Rücksicht auf die umliegende Bebauung entlang der Permer Straße auf maximal drei Vollgeschosse und im übrigen Bereich auf maximal zwei Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; dabei bleibt die mit 0,4 vorgegebene Grundflächenzahl für das Mischgebiet hinter den maximal zulässigen Oberwerten der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) zurück, um hier eine angestrebte aufgelockerte Bebauungsdichte vergleichbar mit anderen Wohnquartieren zu schaffen.

Diesem Ziel dient ebenso die festgesetzte offene Bauweise; dabei wird die offene Bauweise mit Ausnahme der Bauzeile entlang der Permer Straße dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig sind.

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten soll zudem sichergestellt werden, dass durch die geplante Neubebauung kein zusätzlicher Verkehr im rückwärtigen Bereich erzeugt wird, der zu Lasten der Wohnqualität geht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Wesentlichen straßenbegleitend orientiert und werden durch Baugrenzen definiert. Dabei sind die Bauflächen relativ großzügig ausgewiesen um zeitgerechtes Bauen zu ermöglichen.

Dachformen und Dachneigungen unterliegen heute sehr individuellen Vorstellungen, so dass mit Blick auf eine möglichst große Vielfalt hierzu keine Vorgaben bzw. Regelungen getroffen werden.

Lediglich über die textliche Festsetzung B) Nr.1 wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten bei geeigneten Dächern eingeschränkt damit Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, so dass ein harmonischer Gesamteindruck vermittelt werden kann.

Um zudem die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung zu sichern sowie ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange besondere Festsetzungen zu Sockel-, Gebäude- bzw. Firsthöhen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der vorgegebenen Sockel-/Gebäude-/Firsthöhenbegrenzung wird somit über die Geschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Höhenentwicklung der Gebäude genommen. Hierdurch kann das Einfügen der Bebauung in die umgebenden Baustrukturen gesichert und gleichzeitig Fehlentwicklungen bezogen auf die Gebäudehöhen vorgebeugt werden.

Die Festsetzung unter A) Nr.7 – zusätzliche Stellplätze o.ä. anzulegen, einen Stauraum für Garagen (Carports) von 5,00 m zur Straße zu bewahren bzw. die Zufahrten ab 4 Stellplätzen zu bündeln dient dem Ziel den durch die Anzahl von Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf nicht auf den Bereich der öffentlichen Erschließung zu verlagern.

Hierdurch können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Die Festsetzung als straßenseitige Einfriedigungen nur lebende Hecken zuzulassen und zwischen Garagen (Carports), Nebenanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen einen zu begründenden Mindestabstand an der Längsseite einzuhalten soll sicherstellen, dass der öffentliche Raum nicht durch diese Anlagen starr eingeengt, sondern als öffentlicher Raum insgesamt wahrgenommen und erlebt werden kann.

Die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels soll auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren aus 2008 erfolgen. Danach ist der Verfahrensbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich und auch nicht als Nahversorgungszentrum bzw. als Sonderstandort definiert.

Dementsprechend wird zur Wahrung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und um bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch künftige Ansiedlungen optimal zu stärken der Einzelhandel für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kattwinkelstraße“ wie folgt geregelt:

In dem ausgewiesenen Mischgebiet sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren April 2008) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels ausgeschlossen. Eine Ausnahme nach § 31(1) BauGB ist zulässig, wenn der Einzelhandel die Kriterien des sogenannten Nachbarschaftsladens im Sinne des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO erfüllt.

Mit der formulierten Ausnahme soll sichergestellt werden, dass der in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten zulässige Nachbarschaftsladen auch innerhalb des Mischgebietes ausnahmsweise zulässig bleibt.

Welche Sortimente in Ibbenbüren als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant gelten ist der nachfolgenden sogenannten „Ibbenbürener Liste“ zu entnehmen.

Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren („Ibbenbürener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ¹	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen u. Saatgut (Nur Blumen)
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Bücher)
Computer (PC-Hard- und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelh. mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (Nur Einzelh. mit Elektro-Kleingeräten einschl. Näh- und Strickmaschinen)
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter nicht: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nicht: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Papier/Büroartikel/Schreib- waren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln, Sonstiger Facheinzelhandel (Nur: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelh. mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelh. mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster/Bilder- rahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter nicht: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (Nur: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	51.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelh. mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Fachzeitschr.) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	aus 52.46 u. aus 52.44.3 u. aus 52.48.1 u. aus 52.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelh. mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelh. mit Bettw.)
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 u. aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)
Möbel	52.44.1 u. aus 52.49.9 u. aus 52.44.3 u. aus 52.44.6 u. aus 52.50.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelh. (daraus nur: Einzelh. mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.4	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09/2007

¹ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der südlich angrenzenden Permer Straße. Von hier aus wird eine Ringstraße, die zwei Anbindungen an die Permer Straße erhält, zur Erschließung der tiefergelegenen Grundstücke in den Planbereich geführt.

Um Sichtbehinderungen, die auch durch Einfriedungen etc. in den Einmündungsbereichen zur Permer Straße geschaffen werden können, entgegen zu wirken, sind entsprechende Sichtdreiecke in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die mit den Sichtdreiecken ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft von Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Einzelbäume.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) für die geplante Kattwinkelstraße entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Die anfallenden Schmutzwasser werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Derzeit verlaufen Leitungen für das Regen- und Schmutzwasser und für die Telekommunikation auch angrenzend bebauter Grundstücke über das ehemalige Firmengelände. Im Zusammenhang mit der Straßen- und Kanalisationsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass diese an die Planung angepasst und in das künftige Leitungsnetz im Zuge der Planstraße eingebunden werden.

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie erfolgt über die Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsträger.

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

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.3 Altlasten, Bergbau, Kampfmittel, Denkmalschutz

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Möbelfabrik Kattwinkel. Bis ca. 1942 befand sich auf dem Gelände das Farbenwerk Oranien. Das Gelände des ehemaligen Farbenwerkes Oranien ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt als altlastverdächtige Fläche unter dem Aktenzeichen 07-16 eingetragen.

Im Vorfeld des geplanten Rückbaus der Betriebsgebäude und der geplanten Umnutzung des Geländes zu Wohnzwecken wurden orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt (Bericht des Büro Wessling, Projekt-Nr.: CAL-13-0604, vom 16.12.2013).

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen an verschiedenen Stellen umweltrelevante Belastungen des Bodens mit polycyclischen aromatischen

Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen, die bei der derzeitigen Nutzung, der bestehenden Versiegelung und den örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der relevanten Gefährdungspfade keine akuten Maßnahmen erfordern. Der vorgesehene Rückbau der Betriebsgebäude inklusive der Fundamente und Bodenplatten führt zu einer Änderung der Gefährdungssituation.

Durch die Entsiegelung wird belastetes Bodenmaterial freigelegt. Die festgestellten Kontaminationen auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Farbenwerk Oranien bzw. der Möbelfabrik Kattwinkel können nach der Entsiegelung ausgewaschen und in das Grundwasser eingetragen werden.

Darüber hinaus können Menschen, die nach der Entsiegelung mit dem kontaminierten Material in Kontakt geraten durch die festgestellten Schadstoffe gefährdet werden. Es kommt daher auch zu einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Zur Vermeidung dieser Gefährdung soll daher bei Abbruch der Betriebsgebäude, der Entsiegelung der Betriebsflächen und der geplanten wohnbaulichen Folgenutzung die schädliche Bodenveränderung zwingend zeitnah saniert werden. Hierzu wird derzeit eine Sanierungsplanung gem. § 13 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz), die Sanierungsziele und die damit verbundenen notwendigen Dekontaminations-, Sicherungs-, Schutz-, Beschränkungs- und Eigenkontrollmaßnahmen sowie der zeitliche Rahmen der Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt festgelegt.

Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge wird der Bereich der bestehenden Altlast vorsorglich im Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird folgende textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (Altlast im Plangebiet) ist eine Bebauung erst zulässig, wenn die im Plangebiet bestehende Altlast saniert wurde und von Seiten des Umweltamtes des Kreises Steinfurt gegen eine Bebauung keine Bedenken bestehen. (Sanierungsplan der Wessling GmbH, Altenberge (Projekt-Nr.: CAL-13-0604), siehe Anlage zur Begründung).

Bergbau

Die Planfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg-Reservat“ und dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“. Dementsprechend wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche unter der der Bergbau umgeht. Neubauten bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH abzustimmen.

Kampfmittel

Im Planbereich werden Kampfstoffe nicht erwartet. Da Kampfmittel jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden können wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bodeneingreifende Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind.

Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kultur-

gutes der Stadt Ibbenbüren, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege enthalten sind, innerhalb des Verfahrensbereiches vorhanden.
Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Verfahrensgebietes nicht bekannt. Dennoch ist ein Hinweis auf noch unbekannte, eventuell doch vorhandene Bodendenkmäler im Bebauungsplan enthalten.

4.4 Natur und Landschaft, Immissionsschutz, Klimaschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen.

Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima. Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bauleitplänen, wodurch neues Baurecht begründet wird.

In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, dass der Planbereich bisher intensiv vom Gewerbebetrieb Kattwinkel genutzt worden ist.

Im Sinne des § 1 a BauGB wird im Rahmen dieser Bauleitplanung ein bisher nahezu vollständig versiegelter Bereich in Anspruch genommen, der durch Sanierung bzw. Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen einer künftig veränderten baulichen und weniger intensiven Nutzung zugeführt wird.

Hierdurch wird kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, der ökologisch auszugleichen ist. Vielmehr ermittelt sich aus dieser Umnutzung ein ökologischer Kompensationsüberhang, der sich wie folgt nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW darstellt:

- A) Bewertung der Ausgangssituation des Untersuchungsraumes
- B) Bewertung des Zustands des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- C) Erstellung einer Gesamtbilanz

A.) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes für den Planbereich						
	Biotope	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- -wert	Einzel- flächen- wert
1.1	Versiegelte Flächen	8.605	0	0	0	0
1.3	Wassergebundene Flächen	2.316	1	1	1	2.316
4.3/4.5	Freiflächen	2.316	2	1	2	4.632
	Summe	13.237	Gesamtflächenwert A Summe			6.948

B.) voraussichtlicher Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes						
	Biotope	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- -wert	Einzel- flächen- wert
1.1	Geplante Kattwinkelstraße	1.397	0	1	0	0
1.1	Geplante Bebauung, Vollversiegelung	4.736	0	0	0	0
1.3	Wassergebundene Flächen	2.368	1	1	1	2.368
4.3	Zier- und Nutzgarten	4.736	2	1	2	9.472
	Summe	13.237	Gesamtflächenwert A Summe			11.840

**C.) Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) =
11.840 – 6.948 = + 4.892**

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsüberhang von 4.892 Werteinheiten.
Es ist vorgesehen diesen Kompensationsüberhang mit anderen Planungen zu verrechnen.

Immissionsschutz

Von der Bahn- und Güterverkehrsstrecke „Rheine – Osnabrück“ werden Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr für den Planbereich erwartet. Aus diesem Grund ist für den Planbereich die Schalltechnische Untersuchung mit Bericht-Nr. 2488.1/01, von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau mit Datum vom 05.12.2013 erstellt worden.

Die Ergebnisse stellen sich für den Planbereich zusammengefasst wie folgt dar:

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB (A) bzw. 60 dB (A) in Teilen des Plangebietes eingehalten, insbesondere im südwestlichen Teil des Plangebietes jedoch teils auch um bis zu 5 dB (A) überschritten werden.

Unabhängig von der Einhaltung der Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 zu stellen. Dabei werden die sogenannten Lärmpegelbereiche unter Zugrundelegung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ bestimmt.

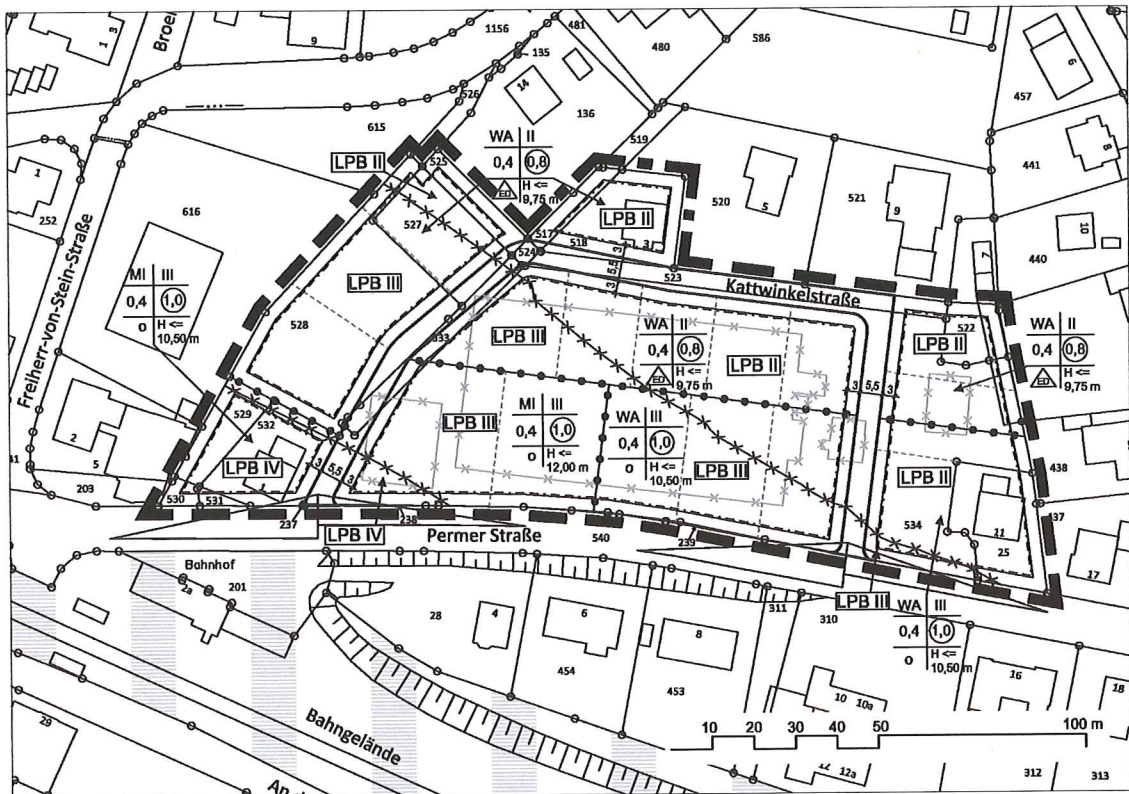
Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ entspricht gemäß DIN 4109 dem für den Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) berechneten Mittelungspegel zuzüglich eines Korrekturwertes von 3 dB.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund der im Nachtzeitraum vergleichsweise starken Frequentierung der Bahnstrecke mit Güterzügen nachts höhere verkehrsbedingte Mittelungspegel als tags, so dass die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel auf Grundlage der für den Nachtzeitraum berechneten

Mittelungspegel zuzüglich eines Korrekturwertes von 3 dB erfolgt, um einen angemessenen Schutz vor den Schienenverkehrslärmimmissionen sicherzustellen.

Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ betragen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen 54 dB (A) und 69 dB (A).

Die Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV sind in der nachstehenden Darstellung aufgezeigt mit dem Ergebnis, dass das resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen innerhalb des LPB II 30 dB, innerhalb des LPB III 35 dB und innerhalb des LPB IV 40 dB aufzeigen muss.



Aufgrund der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung werden bei neuen Gebäuden im allgemeinen Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut, so dass die Auflage für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) im Lärmpegelbereich II ein resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 30 dB einzuhalten in der Regel ohne besondere Maßnahmen erbracht wird.

Flächendeckend ist ein Nacht-Beurteilungspegel von $L_r > 45$ dB (A) unter Berücksichtigung der ungünstigsten Berechnungshöhe bei freier Schallausbreitung lt. Schalltechnischer Untersuchung ermittelt worden.

Da bei Nacht-Beurteilungspegel > 45 dB (A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hierauf kann lediglich verzichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. immissionsschützende Grundrissgestaltung, Abschirmung durch Gebäude etc.) eine Minderung der Nacht-Beurteilungspegel auf $L_r < 45$ dB (A) belegt werden kann.

Entsprechende Festsetzungen sind als Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Schienenverkehrslärm unter textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Klimaschutz

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm eingangs formulierten Ziele wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Artenschutz (Vorprüfung)

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Angaben vor (LINFOS 11/2013).

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen: Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrache potentiell geeignete Lebensräume für 11 Fledermaus-, 18 Vogel-, 2 Amphibienarten und 1 Reptil.

Detaillierte Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Wegen der Lage der Planbereichsflächen zwischen Misch- und Wohnbauflächen, der bisherigen Nutzung als intensiv genutzter Gewerbestandort sowie aufgrund der Habitatausprägung und der Lebensraumansprüche können die aufgezeigten planungsrelevanten Arten für das Plangebiet unberücksichtigt bleiben.

Aus Artenschutzgründen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen ist, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. Zudem wird im Zuge des Genehmigungsantrages zum Abbruch der Gebäude besonders geprüft, ob sich an oder in den Gebäuden geschützte Arten oder deren Nist- oder Schlafstätten befinden.

Eingriffsregelung

Mit der Bebauungsplanung werden die Voraussetzungen für eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Fläche im Sinne des § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz vorbereitet, so dass hierdurch ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird. Ein auszugleichender Eingriff ergibt sich somit nicht.

Zudem wird mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Grundfläche des Verfahrensbereiches liegt unter 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfallen kann. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu leisten. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Es ist vorgesehen den ermittelten Kompensationsüberhang von 5.612 Werteinheiten mit anderen Planungen zu verrechnen.

4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Planbereiches	13.237 m ²
davon	
Mischgebiet	2.632,5 m ²
Allgemeines Wohngebiet	9.207,5 m ²
Verkehrsfläche	1.397,0 m ²

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die mit der Änderung und Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (z.B. Planungskosten, Gutachterkosten, Anpassung von Ver- und Entsorgungsleitungen, ökologischer Ausgleich etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden.

Der Stadt Ibbenbüren entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

Aufgestellt, 13. Januar 2014

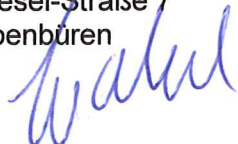
Überarbeitet April 2014

H. Spallek, Dipl./Ing.

Stadtplanerin + Architektin

Rudolf-Diesel-Straße 7

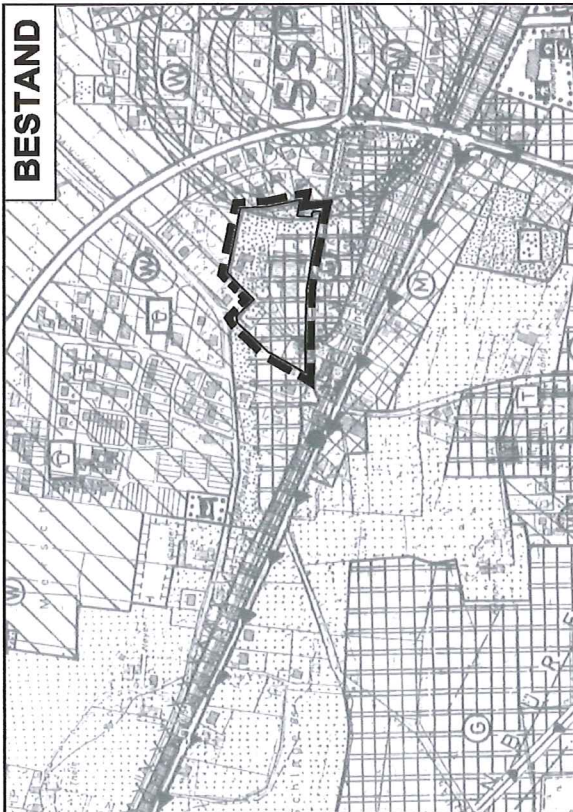
49479 Ibbenbüren



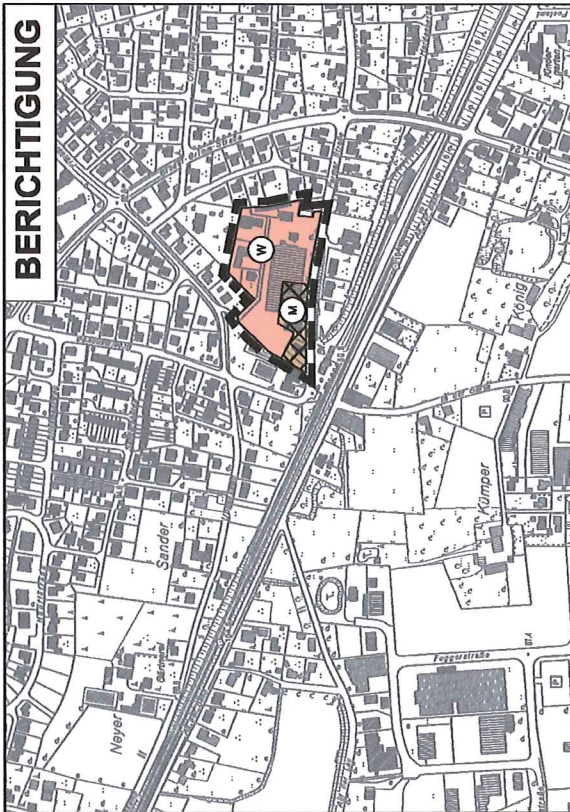
Stadt Ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung

BESTAND



BERICHTIGUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Gewerbliche Bauflächen

 Gemischte Bauflächen

 Wohnbauflächen

FREIFLÄCHEN

 Grünflächen

 Flächen für die Landwirtschaft

Erläuterung:

bisherige Darstellung: Gewerbliche Baufläche, Grünfläche

künftige Darstellung: Wohnbaufläche und gemischte Baufläche

STADT IBBENBÜREN Berichtigung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Kattwinkelstraße"
im Stadtteil Laggenbeck

MASTAB

1 : 5.000

DATUM

Dezember 2013



BEARB.:

Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren
S 90588 A 16483