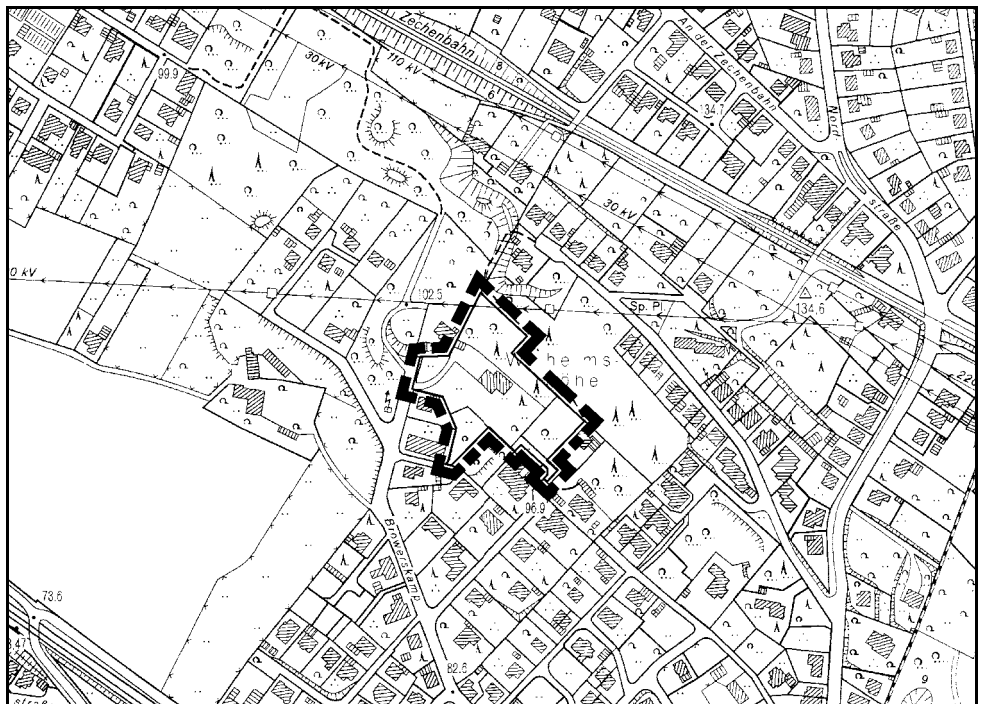


Begründung

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Browerskamp Nord“

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB



Satzungsbegründung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

einschließlich Ergänzung nach öffentlicher Auslegung

Stand: 28. September 2016

Inhaltsverzeichnis

Begründung	
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	5
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	6
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	
3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes.....	6
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	
3.3 Belange des Umweltschutzes	7
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	
3.4 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technische Ver- u. Entsorgung	8
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	
3.5 Belange des Verkehrs	9
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	
3.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	9
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	
4. Inhalt der Planänderung	10
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick sowie deren Begründung	10
4.2 Rechtliche Grundlagen und Hinweise	11
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	13
6. Durchführung der Planung	13
7. Verfahrensvermerke	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Änderungsbereich befinden sich mehrere unbebaute Grundstücke. Um eine kurzfristige Umsetzung einer Bebauung zu erreichen bittet der Vorhabenträger darum, den im Bebauungsplan festgesetzten Wendepunkt zu verändern und den von West nach Ost bisher geplanten Fußweg an die nordwestliche Grundstücksgrenze zu verlegen. Darüber hinaus ist eine Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche im südöstlichen Änderungsbereich erforderlich, um die Erschließung für das Flurstück 1525 zu gewährleisten.

~~Die im Planbereich vorhandene 220 KV Freileitung wird voraussichtlich in den nächsten Jahren an dieser Stelle ersatzlos abgebaut, so dass im Vorgriff auf eine Abrüstung dieser Leitung eine optionale Bebauungsmöglichkeit berücksichtigt werden sollte.~~

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die Amprion GmbH mit Stellungnahme vom 03.08.2016 mitgeteilt, dass ursprünglich die 220 KV Freileitung ersatzlos demontiert werden sollte. Da diese Demontage aus heutiger Sicht seitens der Amprion GmbH nicht mehr aufrechterhalten werden kann, wird der Anregung entsprochen, die Baufläche im Bereich der Leitung einschließlich eines Schutzstreifens von beidseitig 16 m zurück zu nehmen. In diesem Zusammenhang wird die Textliche Festsetzung unter Nr. 5 ersatzlos gestrichen. Der Hinweis der Amprion GmbH, dass Anpflanzungen im Bereich der Leitung nebst Schutzstreifen eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis hat jedoch keine Auswirkungen auf die Planung, da im Bebauungsplan geregelt ist, dass Anpflanzungen im vorgenannten Bereich nur mit Gehölzen mit einer Endwuchshöhe von 5 m zur Ausführung gelangen dürfen.

Des Weiteren ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung angeregt worden, von einer Verlegung des Fußweges an die nordwestliche Grundstücksgrenze abzusehen. Dieser Anregung wird dahingehend gefolgt, dass auf den geplanten Fußweg insgesamt zugunsten der Wohnbaufläche verzichtet wird, zumal dieser Weg lediglich auf eine private Grünfläche führt. Die Baugrenze wird entsprechend bis auf 3 m an die nordwestliche Grundstücksgrenze herangeführt.

Im Rahmen dieser Planung ist die Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen unter Anpassung der überbaubaren Flächen erforderlich; dabei sollen die übrigen Vorgaben der bisherigen Planung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als auch der Bauweise unverändert bleiben.

Um die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht wird diese Planung vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßt. Dies besonders da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat.

Ziel

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt bisher unbebaute Grundstücke in vorhandenen Siedlungsbereichen einer kurzfristigen Bebauung zuzuführen, wodurch eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden kann.

STEP

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgendem Oberziel des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

Ziel 1 Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich schon heute um Baugrundstücke. Mit dieser vereinfachten Änderung werden Baugrenzen angepasst und die Verkehrsführung unwesentlich geändert. Der Wohnungsneubau wird dementsprechend auf Bauplätze in vorhandenen Siedlungsgebieten realisiert und es werden keine neuen Bauflächen außerhalb ausgewiesen.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungs- beschluss

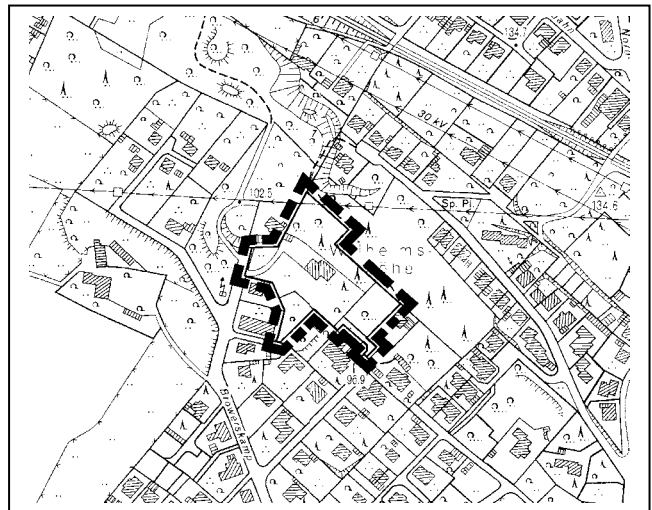
Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 29.06.2016 beschlossen, ein Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Browerskamp Nord“ durchzuführen.

Lage und Größe

Der Geltungsbereich für den Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 8.473 m² und umfasst die Flurstücke 234, 542, 543, 544, 545, 547, 1473, 1475, 1498 tlw., 1525 und 1526 tlw. in der Flur 105 , Gemarkung Ibbenbüren.

Abb. 1: Übersicht über den Geltungsbereich

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 eindeutig bestimmt.



Land - LEP

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 1995) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen (auch nicht zum Entwurf zur Neuaufstellung des LEP) vor.

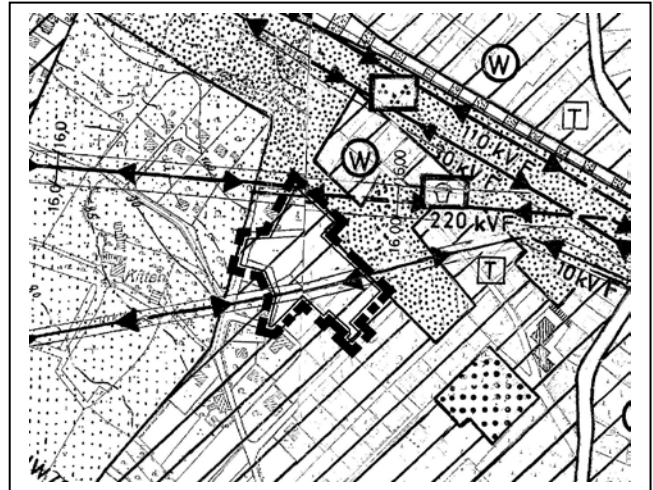
Regionalplan

Im Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – ist der Verfahrensbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Übergang zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

FNP

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als Wohnbauflächen dargestellt.



B-Plan

Abb. 3: Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 137 „Browerskamp Nord“

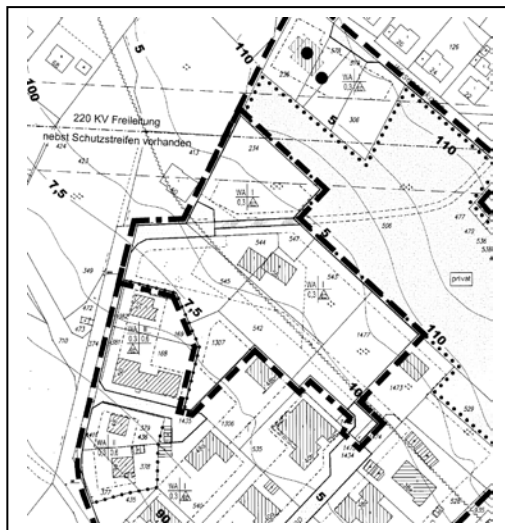
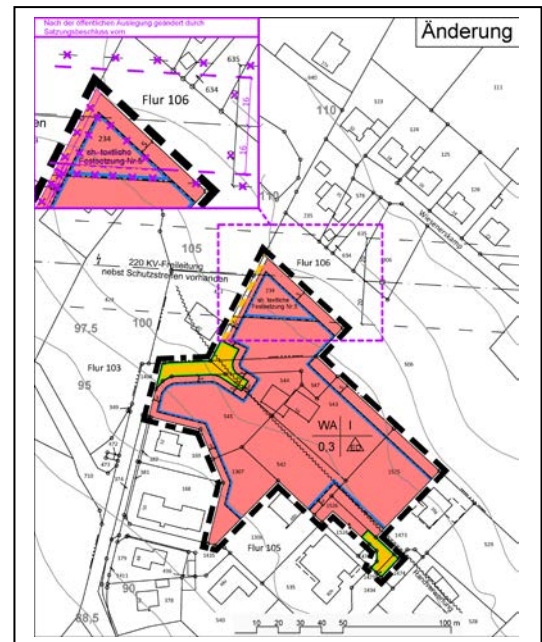


Abb. 4: Auszug aus der Änderung B-Plan Nr. 137 „Browerskamp Nord“


Verfahren nach
§ 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im Wege einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Im Rahmen einer einmonatigen Offenlegung erhalten die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Planungen.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Planung

Der Planbereich betrifft einen seit 1966 beplanten und somit auch für eine Bebauung vorgesehenen Bereich. Mit der Bebauungsplanänderung werden Baugrenzen angepasst und die Verkehrsführung mit Blick auf die tatsächlich kurzfristig anvisierte Umsetzung geringfügig geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung und damit die Intensität einer Bebauung bzw. Verdichtung bleibt unverändert.

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 über die berührten Belange für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Browerskamp Nord“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Immissionen – Klima/Energie)	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

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse
Arbeitsverhältnisse Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren durch diese Planänderung keine negative Beeinflussung, da das Maß der baulichen Nutzung und damit die Intensität einer Bebauung bzw. Verdichtung unverändert bleibt.

3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Baukultur Baukulturelle Belange werden durch die Planung nicht betroffen, zumal mit dieser Planung die Regelungen zur Baugestaltung nicht verändert werden.

Denkmalschutz Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Hinsichtlich möglicherweise doch vorhandener, aber noch unbekannter Bodendenkmäler wird vorsorglich ein unter Punkt 4.2 dieser Begründung genau geschriebener Hinweis aufgenommen.

Ortsbild Besondere ortsbildprägende Gebäude bzw. Grünstrukturen werden durch diese Planung nicht berührt.

3.3 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich der 220 KV Freileitung. In diesem Zusammenhang ist die Freileitung mit einem beidseitigen ~~20 m~~ 16 m breiten Schutzstreifen versehen. ~~Im Vorgriff auf eine eventuelle Abrüstung dieser Freileitung ist unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen eine Option für eine Bebauung in diesem Bereich aufgenommen. Eine Demontage der 220 KV Freileitung steht aktuell nicht mehr zur Disposition, so dass die in diesem Zusammenhang getroffene textliche Festsetzung unter Punkt 5 gestrichen wird.~~

Altablagerungen Kampfmittel Für den Planbereich sind zurzeit keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsfälle i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBI.NW.S.582) bekannt. Im Planbereich werden Kampfstoffe nicht erwartet. Ein entsprechender Hinweis auf mit der gebotenen Vorsicht durchzuführende bodeneingreifende Bauarbeiten wird aber aufgenommen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können.

Natur und Landschaft Der Planbereich betrifft einen seit 1966 beplanten und somit auch für eine Bebauung vorgesehenen Bereich. Mit der Bebauungsplanänderung werden Baugrenzen angepasst und die Verkehrsführung mit Blick auf die tatsächlich kurzfristig anvisierte Umsetzung geringfügig geändert. Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches werden insgesamt nicht erhöht, da durch die Baugrenzen lediglich die Lage der Gebäude auf dem Grundstück bestimmt wird. Die Grundflächenzahl, mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, bleibt unverändert. Damit ergibt sich gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Planbereich und im näheren Umfeld liegen keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiete sowie Naturdenkmale. Flächen aus dem Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind für den Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung nicht bekannt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im Wege einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Artenschutz

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.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für Quadrant 1 im Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen Laubwald, Gärten und Gebäude potentiell geeignete Lebensräume für 5 Fledermaus- und 14 Vogelarten.

Abb. 5: Übersicht Planungsrelevante Arten

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	LauW/mitt	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name						
Säugetiere							
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Art vorhanden	G ₁		(X)	XX	WS/WQ
<i>Myotis dasycneme</i>	Tauchfledermaus	Art vorhanden	G		(X)	(X)	WS/(WQ)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		X	X	(WQ)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G		X		(WS)/(WQ)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		X	XX	WS/WQ
Vogel							
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G		X	X	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G		X	X	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G			(X)	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	R			X	X
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G		X		
<i>Delichon urbica</i>	Meltschwalbe	sicher brütend	U			X	XX
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G		XX		
<i>Falco peregrinus</i>	Wandfalke	sicher brütend	U ⁺				XX
<i>Falco tinnunculus</i>	Turnfalke	sicher brütend	G			X	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U ₁			X	XX
<i>Passer montanus</i>	Feldspferling	sicher brütend	U		(X)	X	
<i>Scotopax nicticola</i>	Waldschnepfe	sicher brütend	G		XX		
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G		X	X	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G			X	X

Wegen der Lage der Planbereichsflächen sowie aufgrund der Habitatausprägung und der Lebensraumansprüche können die aufgezeigten planungsrelevanten Arten unberücksichtigt bleiben.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und das nähere Umfeld keine Angaben vor (LINFOS 05/2016).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Planbereich vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Detaillierte faunistische Untersuchungen sind nicht vorhanden und wurden bislang auch nicht für erforderlich gehalten, zumal es sich um einen überwiegend bebauten und intensiv genutzten Bereich handelt.

Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Vorsorglich wird zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten ein unter Punkt 4.2 dieser Begründung genau geschriebener Hinweis aufgenommen.

Klima

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis (unter Punkt 4.2 der Begründung) in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt. So sollen Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen.

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

**Wirtschaft +
Infrastruktur
usw.**

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes. Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

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 wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

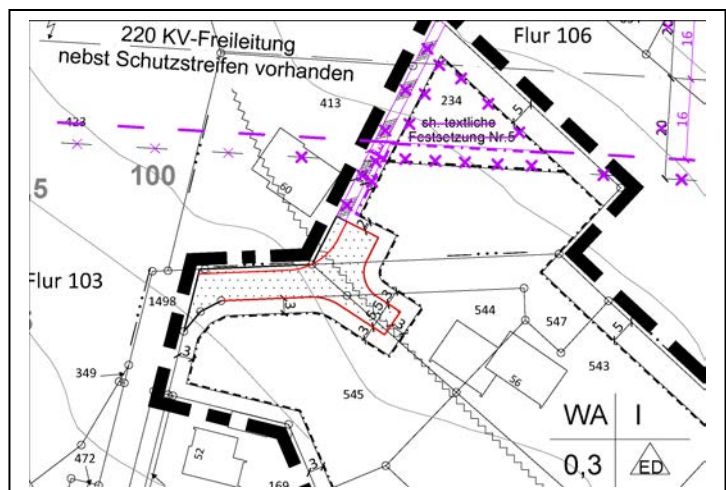
3.5 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

Verkehr

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung erfolgt eine Anpassung der Verkehrsfläche dahingehend, dass ein Wenden am Ende der Erschließung für ein 3-achsiges Müllfahrzeug möglich wird (siehe Abb. 6). ~~Gleichzeitig wird zugunsten der Öffentlichkeit der Wanderweg an der nordwestlichen Grundstücksgrenze festgemacht, so dass hiermit die Durchgängigkeit von der Erschließung zur nordöstlich angrenzenden privaten Grünanlage sichergestellt werden kann.~~ Darüber hinaus wird im südöstlichen Änderungsbereich die Verkehrsfläche um 5 m verlängert um hierüber das angrenzende Grundstück, Flurstück 1525 zu erreichen.

Abb. 6: Darstellung der Kehre / Wendeplatz innerhalb der Verkehrsfläche mit geplantem Wander-/Fußweg



3.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgendem Oberziel des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

Ziel Nr. 1 Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich schon heute um Baugrundstücke. Mit dieser vereinfachten Änderung werden Baugrenzen angepasst und die Verkehrsführung unwesentlich geändert. Der Wohnungsneubau wird dementsprechend auf Bauplätze in vorhandenen Siedlungsgebieten realisiert und es werden keine neuen Bauflächen außerhalb ausgewiesen.

4. Inhalt der Planung

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Art und Maß
der baulichen
Nutzung,
Bauweise

Der Änderungsbereich wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird definiert über Baugrenzen; dabei orientieren sich die im Änderungsplan festgesetzten Baugrenzen am Bestand, den Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen und ermöglichen eine flexible Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück.

Verkehrsfläche

~~Mit Ausnahme des festgesetzten Wanderweges/Fußweges wird~~ Im Bebauungsplan wird lediglich die Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, so dass die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau etc.) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen gehalten werden kann. Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt. Zudem kann festgehalten werden, dass der nunmehr in den Bebauungsplan aufgenommene Wendeplatz so konstruiert ist, dass ein Befahren mit einem 3 – achsigen Müllfahrzeug möglich ist.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick sowie deren Begründung

Textliche Festsetzungen – gem. § 9 (1) und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Nr. 1

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Diese Festsetzung wird unverändert aus der Altplanung übernommen und soll letztlich sicher stellen, dass der aufgelockerte Bebauungscharakter der Umgebungsbebauung gewahrt bleibt.

- Nr. 2** *Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe wird auf 10,0 m über vorhandenem gewachsenen Gelände in der Mitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Die im Plan dargestellten Höhenlinien stellen dabei eine Orientierung dar. Der Bauvorlageberechtigte hat im Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahren das Maß der gewachsenen Geländehöhe in der Mitte des jeweiligen Gebäudes festzustellen und in geeigneter Weise z.B. im Gebäudeschnitt darzustellen.*

Die First-/Gebäudehöhenbegrenzung verhindert, insbesondere unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, eine Höhenentwicklung der Gebäude, welche möglicherweise kritische nachbarliche Auswirkungen erzeugen könnte.

- Nr. 3** *Gemäß § 31 (1) BauGB ist in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im ausgebauten Kellergeschoss oder im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.*

Auf Grund der Geländetopographie könnte es im Rahmen der zulässigen Eingeschossigkeit zu bauordnungsrechtlichen Problemen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse kommen. Daher wird über die textliche Festsetzung Nr. 3 klargestellt, dass in diesem Bereich ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im Keller- oder Dachgeschoss zulässig ist.

- Nr. 4** *Vor einer baulichen Inanspruchnahme der mit bergbaulichen Tagesöffnungen gekennzeichneten Grundstücke (nördlich außerhalb des Änderungsbereiches) sind in Abstimmung mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH und dem Bergamt Kamen Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen) durchzuführen, um gegebenenfalls erforderliche Schutzvorkehrungen festlegen zu können.*

Nördlich, außerhalb des Änderungsbereiches sind bergbauliche Tagesöffnungen vorhanden. Um Irritationen zu vermeiden ist diese Festsetzung, die den gesamten Planbereich betrifft, auch in diese Änderungsplanung übernommen worden. Auswirkungen für den Änderungsbereich selbst werden dabei nicht gesehen. Der Planbereich betrifft eine Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Aus diesem Grunde ist ohnehin eine Abstimmung mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH erforderlich. Diesbezüglich ist ein unter Punkt 4.2 dieser Begründung genau geschriebener Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

- Nr. 5** ~~*Ausnahmsweise darf in den überbaubaren Grundstücksteilen innerhalb der Schutzstreifenbereiche der Höchstspannungsleitung gebaut werden, wenn der zuständige Versorgungsträger dies schriftlich genehmigt. Die Genehmigung zu einem Bauvorhaben in diesen Schutzstreifenbereichen erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer / Bauherrn und der Amprion GmbH. Eine solche Genehmigung kann im Radius von 16 m um z.B. den Mastmittelpunkt nicht in Aussicht gestellt werden. Hier sind alle Maßnahmen, auch Bepflanzungen / Befestigungen / Einfriedungen etc. mit dem Versorgungsträger abzustimmen.*~~

~~Die im Planbereich vorhandene 220 KV – Freileitung wird voraussichtlich in den nächsten Jahren an dieser Stelle ersatzlos abgebaut. Daher eröffnen sich Möglichkeiten einer Nachverdichtung im entsprechenden Bereich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Bebauung werden durch das im Schutzbereich festgesetzte Baufeld in Kombination mit der Textlichen Festsetzung unter Punkt 5 geschaffen.~~

Eine Demontage der 220 KV Freileitung steht aktuell nicht mehr zur Disposition, so dass die in diesem Zusammenhang getroffene textliche Festsetzung unter Punkt 5 gestrichen wird.

4.2 Rechtliche Grundlagen und Hinweise

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom (m.W.v.) 24.10.2015.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) m.W.v. 04.07.2015.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb von Flächen unter denen der Bergbau umgeht.

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. 02331/ 6972-3885 Technische Einsatzleitung; 02931/ 82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden

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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

Aus Artenschutzgründen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde, des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.

Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z. Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

Im Schutzstreifen der 220 KV-Freileitung dürfen nur Anpflanzungen bis zu einer Endwuchshöhe von 5,00 m vorgenommen werden. Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Falls Bauarbeiten in der Nähe der Freileitung durchgeführt werden sollen, sind diese mindestens 14 Tage im Voraus der Amprion GmbH anzuzeigen, um einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Der Grundstückseigentümer / Bauherr haftet gegenüber der Amprion GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Freileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (RWE Westfalen - Weser - Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Tel. 05451 / 58 - 3054, Deutsche Telekom, Tel. 05671 / 9171 - 164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451 / 9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

	bisher	geplant
Allgemeines Wohngebiet	7.906,0 m ²	7.882,5 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	448,0 m ²	503,0 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	119,5 m ²	88,0 m ²
Planbereich	8.473,5 m ²	8.473,5 m ²

6. Durchführung der Planung

Zur Umsetzung der Planung werden entsprechende Grundstücks- bzw. Erschließungsverträge zur gegebenen Zeit zwischen der Stadt Ibbenbüren und dem Vorhabenträger geschlossen.

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 etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden, so dass hierdurch keine Kosten für die Stadt Ibbenbüren entstehen.

7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

§ 2 (1) BauGB	29.06.2016	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
		Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 29.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.137 „Browerskamp Nord“ 2. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.07.2016 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.
§ 3 (2) / § 4 (2) BauGB	12.07. – 11.08.2016	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
§ 10 (1) BauGB	10.11.2016	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 10.11.2016 nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 137 „Browerskamp Nord“ 2. vereinfachte Änderung gemäß § 10 (1) BauGB einschließlich der geringfügigen Ergänzung (lila Eintragung in der Begründung und in der Planzeichnung) als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: Mai 2016

Ergänzt im September 2016

gez. H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez. Manteuffel