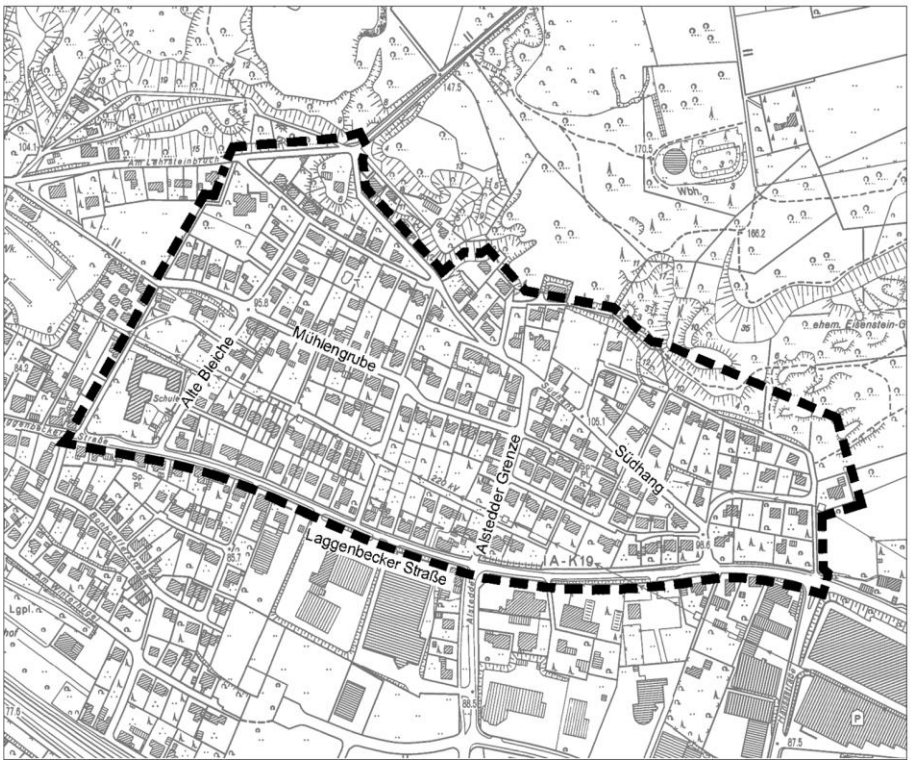
Stadt Ibbenbüren

Begründung

Bebauungsplan Nr. 10
„Südhang“
1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung –
Verfahren nach § 13a BauGB



1. Ausfertigung

Stand: 17. August 2018
- einschließlich Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung
(Stand 28.08.2018)

Inhalt

Begründung 3
1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Rahmenbedingungen 4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung 7
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 9
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 9
3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes 9
3.4 Belange des Umweltschutzes 10
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung 11
3.6 Belange des Verkehrs 12
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte 12
4. Inhalt der Änderung 12
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung 14
4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 16
5. Städtebauliche Übersichtsdaten 19
6. Durchführung der Planung 19
7. Verfahrensvermerke 19

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ liegt die Umsetzung der Spielplatzleitplanung zugrunde, welche als Handlungskonzept für die zukünftige Entwicklung aller Spielflächen im Stadtgebiet von Ibbenbüren herangezogen wird. Durch die Spielplatzleitplanung wurde eine grundlegende Bewertung der in der Gesamtstadt vorhandenen Spielplätze durchgeführt und aufbauende Maßnahmen zur Attraktivierung bzw. Schließung bestimmter Standorte entwickelt. Aufgrund der für die Spielplätze abgeleiteten Ergebnisse und Maßnahmen wird auch eine unmittelbare Wirkung auf die Bauleitplanung erzeugt. Um alternative Nutzungskonzepte für bestimmte Standorte umsetzen zu können, müssen Bebauungspläne, in denen Spielplätze explizit festgesetzt wurden, geändert werden. Auch für eine beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung des Spielplatzes „Südhang“ ist eine solche Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Insgesamt ist für Ibbenbüren ein Überhang von Spielflächen zu verzeichnen, der den Einwohnerinnen und Einwohnern zur Verfügung steht. Einige Spielflächen weisen laut Spielplatzleitplanung eine geringe Auslastung auf, verfügen zum Teil über veraltete Spielgeräte oder sind insgesamt weder nutzerfreundlich noch qualitativ ansprechend gestaltet. Vor diesem Hintergrund wurden etliche Spielplätze (inklusive Bolzwiesen) ausgemacht, die zurückgebaut werden, um neue Nutzungen zu ermöglichen. Hieraus ergeben sich grundlegende Chancen und vielseitige Möglichkeiten für die weitere Stadtentwicklung.

Am 15.03.2017 (Beschluss der Spielplatzleitplanung) wurde vom Rat der Stadt Ibbenbüren auch für den Spielplatz „Südhang“ aufgrund der durchgeführten Bewertung beschlossen, diesen in seiner jetzigen Form nicht weiter aufrecht zu erhalten. Somit steht die Fläche grundsätzlich für neue Planungsideen zur Verfügung. Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich der Spielplatz „Südhang“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ und wurde dort als solcher festgesetzt. Da diese Festsetzung einer gewünschten Nutzungsänderung entgegensteht, wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Des Weiteren werden im selben Zuge bestimmte textliche Festsetzungen angepasst, die nicht mehr heutigen Ansprüchen genügen oder abgeändert werden sollen.

Ziel

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südhang“ wird den Vorstellungen der Spielplatzleitplanung Rechnung getragen. Der im Geltungsbereich befindliche Spielplatz wurde zurückgebaut und steht für Nachnutzungen bereit. In diesem Rahmen wird angedacht den im Bebauungsplan festgesetzten aber obsoleten Spielplatz für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb einer gewachsenen Wohnsiedlung zu nutzten und neue Wohnbebauung zu ermöglichen. An dieser Stelle kann ein thematischer Bezug zur Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 hergestellt werden.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass nach wie vor eine erhöhte Dringlichkeit zur Baureifmachung von Wohngrundstücken besteht. Besonders in den integrierten Lagen der bereits vorhandenen Siedlungen sind weitere Baupotenziale vorhanden, die für Wohnnutzungen prädestiniert erscheinen. Hierzu zählt auch die Spielplatzfläche „Südhang“, die sich in eine solche Struktur einbettet. Um der ermittelten Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden (bis 2025 fehlen im Stadtgebiet ca. 2.380 Wohneinheiten), soll das unmittelbar an den Standort angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) auf die Fläche übertragen werden. So kann weiterer Wohnraum für die vorhandene Bevölkerung geschaffen und eine Nachnutzung aufgrund des Rückbaus ermöglicht werden.

Zusätzlich sollen bestimmte textliche Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ geändert und aktualisiert werden. Um welche Festsetzungen es sich konkret handelt, wird im weiteren Verlauf der Begründung erläutert.

STEP

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen 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. 01 Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!

2. Rahmenbedingungen

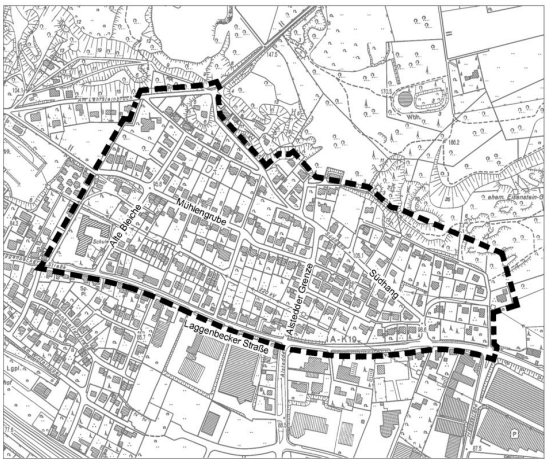
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 beschlossen ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ durchzuführen.

Lage und Größe

Die beabsichtigten Änderungen betreffen teilweise den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“. Das Plangebiet befindet sich in rund 1.000 – 1.800 m Entfernung östlich zum Stadtzentrum Ibbenbürens (Christuskirche und Bahnhof). Es ist ca. 22,45 ha groß und wird folgendermaßen begrenzt:

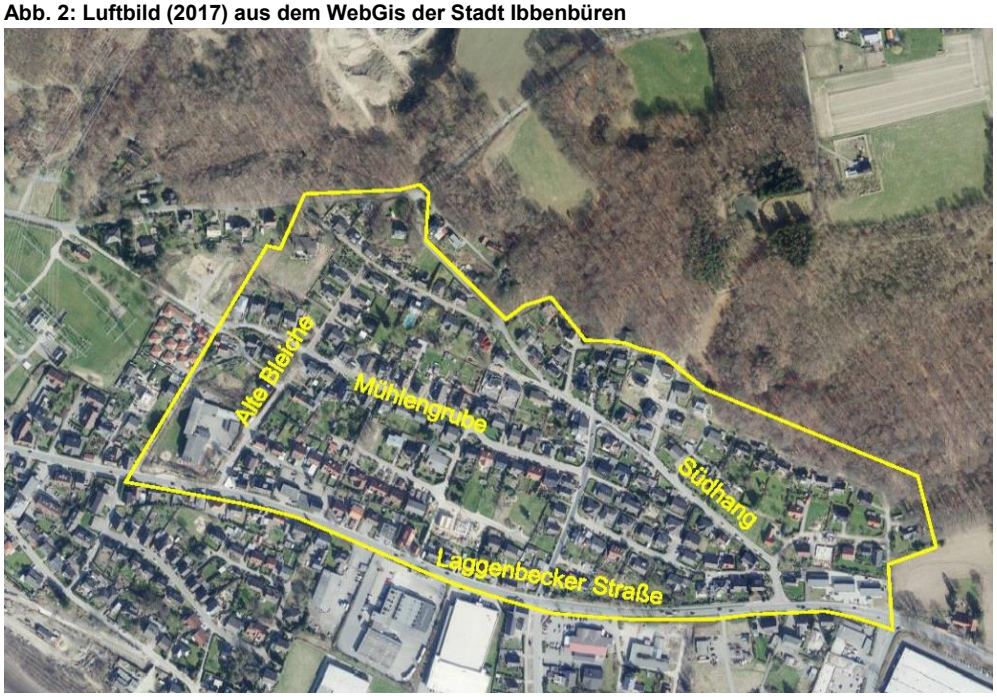
Abb1. Übersicht über den Planbereich



- im Süden durch die Südseite der Laggenbecker Straße
- im Westen durch die Westseite des Weges und seiner nördlichen Verlängerung westlich der Helen-Keller-Schule
- im Norden und Osten etwa durch den Siedlungsrand zum Außenbereich

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 eindeutig bestimmt. Im nachfolgenden Luftbild sind die Lage des Planbereiches sowie die markanten Straßen gelb markiert.

Abb. 2: Luftbild (2017) aus dem WebGis der Stadt Ibbenbüren



Landesentwicklungsplan - LEP

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW vom Februar 2017) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

Regionalplan

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, ist der übergeordnete Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südhang“ als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Insoweit führt die Änderung des Bebauungsplans zu keinen Widersprüchen zum Regionalplan, da sich der Planbereich innerhalb des dargestellten allgemeinen Siedlungsbereichs befindet.

Außerdem sind die übergreifenden Ziele und Grundsätze zu den allgemeinen Siedlungsbereichen zu berücksichtigen. Ziel Nr. 3 des Regionalplanes sieht vor, dass allgemeine Siedlungsbereiche nur bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden sollen. Die Bedarfsgerechtigkeit des Standortes leitet sich bereits daraus ab, dass für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Flächen weiter außerhalb (Freiraum) in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser integrierten Lage befindet sich das Grundstück des Spielplatzes „Südhang“, das nun wohnbaulich nachgenutzt werden soll und sich in eine bereits vorhandene Wohnsiedlung einfügt.

Auch das Ziel Nr. 3.2: *„Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.“* wird erfüllt. Wie in der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 geschildert, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis 2018 ansteigen wird. Zusätzlich wird die Haushaltsgröße in Ibbenbüren weiter abnehmen und damit auch die Anzahl der Haushalte steigen. So ist bis 2025 von einem Bedarf von jährlich etwa 170 Wohneinheiten auszugehen. Die aktuellen Zahlen (31.12.2017) zur demografischen Entwicklung zeigen, dass die obere Berechnungsvariante aus der Modellrechnung aus 2012 tatsächlich noch überschritten wurde. So leben heute etwa 1.700 Menschen mehr in Ibbenbüren, als noch Ende 2006 und rund 1.000 Menschen mehr als in 2012 für das Jahr 2017 prognostiziert wurde. Außerdem war die Möglichkeit aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der guten gesamtwirtschaftlichen Situation eine eigene Immobilie erwerben oder bauen zu können, selten so groß wie zur Zeit.

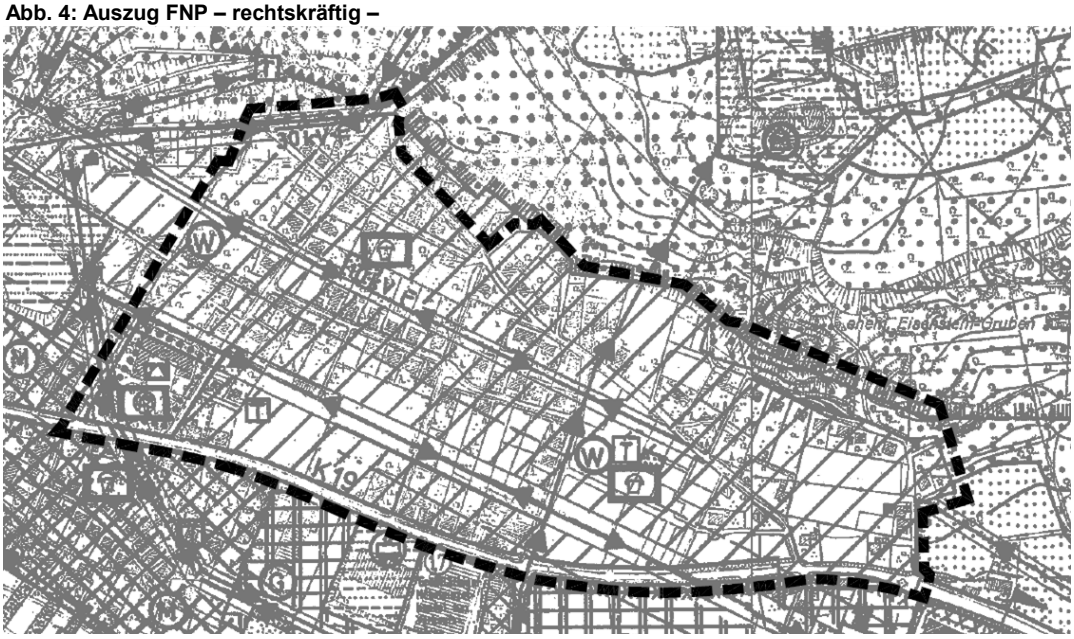
Mit der Nachnutzung des Spielplatzgrundstücks „Südhang“ kann eine Nachverdichtung ermöglicht und so die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt entlastet werden. Das Ziel Nr. 3.3 *„Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.“* wird vollständig erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die Gemeinbedarfsfläche und die Fläche für Wald sind im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf, bzw. als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung werden diese Nutzungen jedoch nicht tangiert.

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 stellt den Bereich im Wesentlichen als Wohnbaufläche dar. Teilweise sind auch Flächen für den

Gemeinbedarf bzw. für die Forstwirtschaft dargestellt. Die Spielplatzfläche wird durch ein entsprechendes Planzeichen ebenfalls dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) ist jedoch aufgrund der Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Der FNP kann im Rahmen des beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. So kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch vor Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt werden, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Abb. 4: Auszug FNP – rechtskräftig –



bisheriger B-Plan

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Südhang“ (Neuaufstellung) ist am 07.03.2015 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten. Als Festsetzung inbegriffen ist dort auch der Spielplatz „Südhang“, der im Rahmen der 1. Änderung einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Die bisherige Festsetzung als Spielplatz wird zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO geändert. Die textlichen Festsetzungen bleiben wie auch die übrigen Festsetzungen der Planzeichnung weitgehend bestehen. Die textlichen Festsetzungen (des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans) Nr. 3, 4, 5 und 12 werden jedoch geändert bzw. entfernt (siehe hierzu Kapitel 3).

Verfahren nach § 13a BauGB

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine maßvolle Nachverdichtung eines zusammenhängenden Siedlungsbereichs planungsrechtlich vorbereitet. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Insofern handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind ebenfalls gegeben:

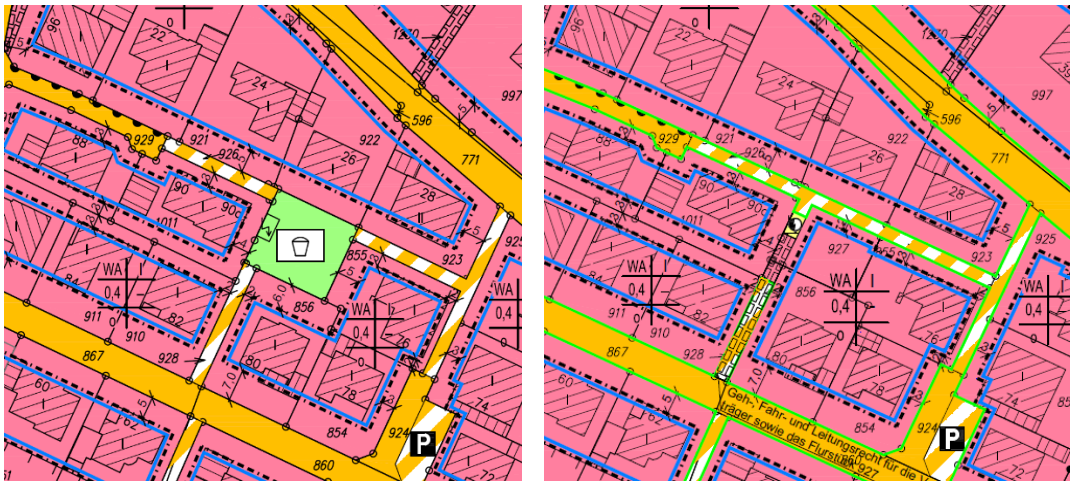
- Mit der Planänderung wird eine neue überbaubare Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt und dabei keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (enger räumlicher, sachlicher, zeitlicher Zusammenhang) berührt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (Angebots-Bebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug) (§ 13a (1) Satz 4 BauGB);
- Mit der Planänderung wird dem Bedarf an innenstadtnahem Wohnen in attraktiver Lage der Stadt Rechnung getragen, wodurch ebenfalls die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gegeben ist (§ 13a (1) S 1 BauGB);
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass FFH- und Vogelschutzgebiete betroffen werden (§ 13 a (1) Satz 5 BauGB);

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Südhang“ setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest, die zentral zwischen den Straßen „Südhang“ und „Alstedder Grenze“ verortet ist. Dies entspricht in der jetzigen Form nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich. Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat beschlossen den besagten Spielplatz aufgrund der Zielformulierungen der Spielplatzleitplanung nicht weiter aufrechtzuerhalten. Insofern ist für die städtebauliche Entwicklung ein alternativer Planentwurf zu erstellen, der eine neue Nutzung für das Grundstück aufzeigt. In diesem Rahmen soll das betroffene Grundstück (Flur 34, Flurstück 927 der Gemarkung Ibbenbüren) in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der Standort fügt sich dabei nahtlos in die bereits vorhandene Siedlung ein, sodass der Bebauungszusammenhang hier besonders deutlich wird. Abbildung 5 stellt einen Ausschnitt rund um den Spielplatz aus dem Bebauungsplan dar. Dabei wird eine Gegenüberstellung der Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Plans mit dem Entwurf der 1. Änderung vorgenommen.

Abb. 5: Planauszug – Gegenüberstellung



Auszug auf dem rechtsverbindlichen B-Plan | Planentwurf der 1. Änderung

Die beiden nördlich an die Fläche angrenzenden Fuß- und Radwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) werden zeichnerisch zusammengeführt. Diese „West-Ost-Achse“ soll zur Aufrechterhaltung der Durchquerung des Bereichs bestehen bleiben. Die Erreichbarkeit der Transformatorenstation (Fläche für Versorgungsanlagen) wird ebenfalls sichergestellt, da ein Anschluss an den nördlichen Weg erzeugt wird. Die südliche, ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche (Flur 34, Flurstück 928) wird verkleinert und grenzt nicht mehr unmittelbar an den Spielplatz an. Der Fuß- und Radweg endet nun auf Höhe der Grundstücksgrenze des Flurstücks 910 (Flur 34). Der verbleibende nördlich angrenzende Bereich wird Teil des neuen privaten Grundstücks. Entsprechende Fremdleitungen sowie Geh- und Fahrrechte werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Richtung der Alstedder Grenze gesichert. So besteht auch die Möglichkeit das Grundstück mit dem Auto zu erreichen.

Des Weiteren ist beabsichtigt die textliche Festsetzung Nr. 3 geringfügig zu ändern. Dort wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten geregelt. Das in der Festsetzung gewählte Wort „Grundstück“ wird durch das Wort „Wohngebäude“ ersetzt, um die geforderte Bezugseinheit nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB zu konkretisieren. Ferner soll aufgrund der topographischen Situation die textliche Festsetzung Nr. 5 entfallen. Der geforderte untere Bezugspunkt nach § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO kann aufgrund des unebenen Geländeniveaus nicht eindeutig genug bestimmt werden. Insofern verbleiben für das Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl sowie zur Anzahl der

Vollgeschosse (Geschosszahl). Des Weiteren wird die textliche Festsetzung Nr. 4 in der Form geändert, dass ein Verweis für Flachdächer aufgenommen wird, für die die Festsetzung nicht gilt, da die Fußpfette in diesem Fall nicht bestimmt werden kann. Des Weiteren wird die bisherige Festsetzung Nr. 12 nunmehr als Hinweis Nr. 3 geführt und fungiert nicht mehr als eigenständige Festsetzung. Dies hat den Hintergrund, dass die getroffene Festsetzung in erster Linie als Hinweis zu lesen ist. Ferner wird in den Bereichen mit zweigeschossiger Bauweise eine neue Berechnung der GFZ angestrebt. Da mitunter die Beschränkung der Gebäudehöhe wie beschrieben entfällt, könnten insbesondere Unter- oder Dachgeschosse (bis knapp unter Vollgeschossigkeit) ausgebaut werden und aufgrund des vorhandenen Gefälles den Eindruck einer wahrnehmbaren Dreigeschossigkeit erzeugen. Insofern sollen Aufenthaltsräume inklusive Treppenräume und Umfassungswände bei der Ermittlung der GFZ bei zweigeschossigen Gebäuden mitgerechnet werden.

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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südhang“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 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

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse

Der gesamte und bereits weitgehend besiedelte Planbereich des Bebauungsplans schafft die Voraussetzungen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Hierzu zählt auch die umzugestaltende, ca. 356 m² große Spielplatzfläche, auf der ein neues Wohnhaus entstehen soll.

Die an diese Parzelle angrenzenden Grundstücke sind bereits mit Wohnhäusern bebaut und schädliche Immissionen sind aufgrund fehlender Emissionsquellen im Umfeld nicht bekannt. Die geplante Wohnnutzung des Spielplatzes dient daher im Zuge der Nachverdichtung der Befriedigung der hohen Wohnnachfrage im Stadtgebiet. Da sich das Vorhaben in ein bereits vorhandenes und funktionierendes Wohngebiet einbettet, ist der Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund dieser integrierten Lage erfüllt.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarktanalyse

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf nach Wohnraum ermittelt. Dieser entsteht vor allem durch den Anstieg der Haushaltszahlen bei gleichzeitig abnehmenden Haushaltsgrößen (tendenziell weniger Personen pro Haushalt) sowie des geringen Zinsniveaus, welches sich positiv auf die Investitionen auswirkt. Darüber hinaus wird die Bevölkerungszahl in Ibbenbüren noch weiter ansteigen. Heute leben knapp 1.000 Menschen mehr in Ibbenbüren, als es im Jahr 2012 für den aktuellen Zeitraum prognostiziert wurde. Hinzukommt, dass bis zum Jahr 2025 noch in etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt werden, um der Nachfrage weiterhin entsprechen zu können. Hierbei wird vor allem ein anhaltender Bedarf an kleineren und barrierefreien Wohnungen erwartet.

Das Grundstück des aktuellen Spielplatzes „Südhang“ bedient genau diese Schnittstelle und ermöglicht angemessen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagieren zu können. Die Handlungsempfehlungen der Wohnungsmarktanalyse greifen besonders die Entwicklung noch freier Flächen im Innenbereich als Möglichkeit zur Schaffung weiterer Wohngebäude auf. Durch die Überplanung des Spielplatzes als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO kann in einer gewachsenen Siedlung ein neues Wohngrundstück angeboten werden. Insofern erfüllt die Planung den Anspruch einer qualitativen Nachverdichtung, ohne Flächen weiter außerhalb in Anspruch zu nehmen. Die Lage des neuen Wohngrundstücks bettet sich dabei in eine integrierte Lage ein, die insbesondere für Familien prädestiniert erscheint.

3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Baukultur

Baukulturelle Belange werden durch die Planung nicht betroffen. Der Bereich um den Spielplatz ist bereits durch Wohnhäuser bebaut. Besondere Regelungen zur Baugestaltung werden daher nicht getroffen. Es wird jedoch darauf geachtet, dass sich ein Neubau durch das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise an der Siedlung orientiert und sich homogen einfügt.

Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Hinsichtlich möglicherweise doch vorhandener, aber noch unbekannter Bodendenkmäler bleibt vorsorglich der unter Punkt 4.2 dieser Begründung getroffene Hinweis bestehen.

Ortsbild

Besondere ortsbildprägende Gebäude werden durch die Planung nicht negativ tangiert. Wie ausgeführt, ist das Grundstück des Spielplatzes Südhang von allen Seiten mit Bebauung umschlossen. Möglicherweise vorhandene Grünstrukturen werden aufgrund der beabsichtigten baulichen Nachnutzung ebenfalls nicht durchbrochen oder berührt.

3.4 Belange des Umweltschutzes
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Im direkten und weiteren Umfeld des Planbereiches befinden sich keine Betriebe oder Verkehrswege, die eine Überschreitung der jeweils zulässigen Immissions-Richtwerte für allgemeine Wohngebiete erwarten lassen. Dies ist auch nicht durch die wohnbauliche Nachverdichtung des Spielplatzes „Südhang“ zu erwarten.

Natur und Landschaft

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet, zumal der Spielplatz bereits durch Spielgeräte bebaut war und auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche Wohnhäuser aufweisen. Die angepeilten baulichen Maßnahmen wirken sich nicht negativ auf Natur- und Landschaft aus. Des Weiteren sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiete verortet. Auch Naturdenkmäler sind nicht bekannt. Flächen aus dem Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucher-schutz NRW (LANUV) sowie gem. § 62 LandschaftsGesetz NRW geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind für den Planbereich und die unmittelbare Umgebung nicht bekannt.

Da die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V. mit § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Demnach ist im vorliegenden Fall eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die zulässige Grundfläche liegt dabei deutlich unterhalb der geforderten Grenze von 20.000 m² nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB.

Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das 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 über planungsrelevante Arten, welches als Fundament für projektbezogene Vorhaben herangezogen werden kann. Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW können für den Bereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ für das Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren), Quadrant 1+2 folgende unmittelbar angrenzende Lebensraumtypen herausgestellt werden: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken und Fettwiesen sowie potentiell geeignete Lebensräume für 18 Vogel-, und 8 Fledermausarten. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und den vorhandenen Vorbelastungen (Bebauung, Verkehrsflächen etc.) in Verbindung mit den Lebensraumansprüchen aufgezeigter Arten können die entsprechenden planungsrelevanten Arten für den Änderungsbereich unberücksichtigt bleiben. Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für den Änderungsbereich sowie dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 10/2013). Auch liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten für den Geltungsbereich vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Detaillierte faunistische Untersuchungen wurden daher nicht durchgeführt und bislang auch nicht als erforderlich eingestuft. Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung auf die Belange des Artenschutzes werden daher nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von bestimmten Fortpflanzungsstätten sind nicht zu erwarten, da es sich um einen bebauten Bereich inmitten einer Wohnsiedlung handelt.

Zur weiteren Untersuchung des ehemaligen Spielplatzes „Südhang“ (Flur 34, Flurstück 927) wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) von einem externen Planungsbüro durchgeführt. Der vorliegende Bericht sagt grundlegend aus, dass durch die angepeilte Nachverdichtung keine Verbotstatbestände i.S. des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Insofern sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu treffen. Zudem wird eine Prüfung der Stufe II als nicht erforderlich angesehen.

Klima

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis 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 die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen und durch angepasste Maßnahmen eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Lediglich in den im Nordosten des Geltungsbereichs festgesetzten Flächen für Wald befinden sich sieben Tagesöffnungen des sogenannten Altbergbaus. Außerdem befinden sich ebenfalls im Nordosten des Bebauungsplans Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dort sind Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich auszuschließen. Hierzu wurden bereits vorsorglich Hinweise getroffen und dem Bebauungsplan hinzugefügt. Letztere bleiben insofern auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ bestehen und werden in Kapitel 4.2 dieser Begründung aufgeführt. Altlasten sind darüber hinaus auf der Fläche des ehemaligen Spielplatzes „Südhang“ auch nicht zu erwarten.

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft + Infrastruktur

Durch die bauliche Umnutzung der bisher als Spielplatz genutzten Fläche werden insbesondere der ansässigen Bauwirtschaft der Region weitere Aufträge entstehen. Dies kann positive wirtschaftliche Synergieeffekte nach sich ziehen, indem weitere Unternehmen beauftragt oder in die Wertschöpfungskette eingebunden werden.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ ist vorgesehen das Spielplatzgrundstück (Flur 34, Flurstück 927) von Süden her über eine bestehende Wegeverbindung zu erschließen. Diesbezüglich ist es nicht notwendig neue Straßenverkehrsflächen mit in das Bauprogramm der Stadt Ibbenbüren aufzunehmen.

Kanalisation

Das für das Flurstück 927 (Flur 34) anfallende Schmutz- und Regenwasser wird mithilfe einer Trennkanalisation gesammelt und in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Kanalleitungen wird gewährleistet.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung des gesamten Planbereichs mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird weiterhin durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Dies gilt auch für das neu zu bebauende Grundstück des ehemaligen Spielplatzes „Südhang“.

Löschwasser

In den öffentlichen Verkehrsflächen des Planbereiches verlaufen Wasserversorgungsleitungen mit unterschiedlichen Löschwassermengen und einer Vielzahl von Hydranten. Es wurde festgestellt, dass es sich um 6 unterschiedliche Löschwassermengenzonen handelt. Allein durch die Leitung in der Laggenbecker Straße im Süden des Planbereiches in den zulässigen Radien von 300 m um die vorhandenen Hydranten kann das umgebende Areal weitgehend mit mindestens 48 m³ Löschwasser je Stunde versorgt werden. Ergänzend können die weiteren Hydranten – wenn auch mit weniger Löschwasser – ebenfalls im Ernstfall herangezogen werden. Außerdem besteht die Möglichkeit im Rahmen der geplanten Verlegung der Transportleitung DN 500 weitere Hydranten einzubauen, die insgesamt die Löschwasserversorgung des Gebietes verbessern. Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereichs kann insofern weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.

Abfall

Der anfallende Müll wird gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.6 Belange des Verkehrs
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV

Der gesamte Planbereich ist sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Auf der Laggenbecker Straße am Südrand des Planbereichs verkehrt die Regio-Bus-Linie R20 des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM). Diese verbindet die Siedlung mit dem zentralen Omnibus Bahnhof (ZOB) direkt am Bahnhof in der Kernstadt Ibbenbürens sowie dem östlich gelegenen Stadtteil Laggenbeck und darüber hinaus mit der Nachbargemeinde Mettingen. Insgesamt befinden sich auf der Laggenbecker Straße drei Haltestellen dieser Buslinie, die etwa 350 m Abstand zueinander aufweisen.

Kraftfahrzeuge

Der gesamte Planbereich ist bereits weitgehend für KFZ erschlossen. Der ehemalige Spielplatz „Südhang“ ist über Fuß- und Radwege erreichbar. Um gewährleisten zu können, dass das Grundstück auch mit dem Auto angefahren werden kann, soll mithilfe eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts die Anbindung an die Alstedder Grenze ermöglicht werden. Die angrenzenden Grundstückseigentümer sollen jedoch weiterhin die Möglichkeit haben ihre Häuser über den vorhandenen Weg zu Fuß erreichen zu können. Insofern bleibt der vorhandene Fuß- und Radweg bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 910 (Flur 34) bestehen. Zusätzlich erhalten die Versorgungsträger die Möglichkeit die Transformatorenstation sowie die im Boden verlegten Leitungen zu erreichen. Da die ehemalige Spielplatzfläche insgesamt mit einem neuen Gebäude bebaut werden soll, ist der im Plangebiet hinzukommende motorisierte Individualverkehr (MIV) als äußerst marginal zu betrachten.

Fußgänger / Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer existieren im gesamten Planbereich eine Reihe von eigenständigen Verbindungen, um so möglichst kurze Wege für den nicht motorisierten Individualverkehr zu schaffen und somit dessen Akzeptanz zu erhöhen.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen 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. 01	Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!

Durch die Nachverdichtung eines bereits besiedelten Areals in zentraler Lage in relativer Nähe zur Innenstadt Ibbenbürens (ca. 1 km Entfernung) wird der weitere Flächenverbrauch und der damit zusammenhängende Erschließungskostenaufwand in bisher unbesiedelten Bereichen reduziert. Zusätzlich wird eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht. Zusätzlich wird die Nutzung der gewachsenen Wohnsiedlung langfristig gestärkt und die vorhandenen Potenziale im Innenbereich genutzt.

4. Inhalt der Änderung

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ werden für das Spielplatzgrundstück (Flur 34, Flurstück 927) entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Für die in der Planzeichnung eingezeichnete Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und somit die räumlich unmittelbar anknüpfende Art der baulichen Nutzung für die Fläche übernommen. Aufgrund der Parzellengröße ist dort ein weiteres Wohngebäude realisierbar. Da auch die Nachbargrundstücke Wohnbebauung aufweisen, wird die Wohnnutzung am

Standort weiter gefestigt. Die Festsetzung trägt insgesamt dazu bei, eine räumlich homogene Nutzungsstruktur zu erzielen und den vorhandenen Siedlungscharakter weiter abzurunden.

Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden durch die Änderung des Bebauungsplans ~~nicht~~ verändert. Erstere gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dahingegen gibt die Geschossflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Aufgrund des Wegfalls der festgesetzten Firsthöhe verbleibt unter anderem die GFZ zur Bestimmung der weiteren Kubatur von Gebäuden. Bezogen auf die bewegte topographische Situation im Plangebiet können nunmehr Gebäude entstehen, die aufgrund ausgebauter Unter- oder auch Obergeschosse den Eindruck einer wahrnehmbaren Dreigeschossigkeit erzeugen. Diesbezüglich soll die GFZ wie in der neuen textlichen Festsetzung Nr. 5 beschrieben, alternativ berechnet werden. Im Bereich des WA* befinden sich aktuell verdichtete Strukturen, die sich hinsichtlich der Bautypologie bereits von dem wahrnehmbaren städtebaulichen Charakter der Siedlung unterscheiden und eine weitestgehend, gegenüber dem restlichen Plangebiet, heterogene Enklave bilden. Im Nachhinein sollen diese Gebäudetypologien aufgrund des bestehenden Ausmaßes nicht von der Festsetzung Nr. 5 betroffen sein. Für das Grundstück des zu überplanenden Spielplatzes werden die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Fläche übernommen. Die GRZ wird daher auf 0,4 festgesetzt und die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Festsetzungen dienen in erster Linie dem Nachbarschutz und verhindern, dass die Gebäudeausmaße zu hoch angesetzt werden. Ferner wird die charakteristische Struktur der Wohnsiedlung durch die Festsetzungen aufrechterhalten und passt sich den Gegebenheiten an.

Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Südhang“ setzt in Gänze eine offene Bauweise fest, die auch für das Grundstück des Spielplatzes übernommen wird. Auch für ein neues Gebäude, welches auf der Fläche des Spielplatzes errichtet werden kann, gilt die offene Bauweise. So wird ein seitlicher Grenzabstand zu den übrigen Gebäuden festgesetzt und das Gebäude fügt sich entsprechend ein. Der überbaubare Bereich wird wie nachfolgend beschrieben, über Baugrenzen definiert.

Baugrenzen und Baulinien

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Südhang“ regelt den überbaubaren Bereich der umliegenden Parzellen des Spielplatzes mithilfe von Baugrenzen i.S. des § 23 (3) BauNVO. Für den Spielplatz wird somit ein erweitertes Baufeld erzeugt, welches sich aus dem bereits festgesetzten überbaubaren Bereich der angrenzenden Flurstücke ergibt. Nördlich des nun für Wohnzwecke frei werdenden Spielplatzes wird die Baugrenze bis auf 2 m an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung herangerückt. Aufgrund der im Vergleich mit den umliegenden Grundstücken kleineren Flächengröße des Spielplatzes soll die bauliche Ausnutzung somit geringfügig erhöht werden.

Verkehrsflächen

Der Spielplatz „Südhang“ kann aktuell durch drei Wegeverbindungen erreicht werden. Dabei handelt es sich um ausgewiesene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege), die zum Spielplatz „Südhang“ führen. Folge dessen ist keine neue öffentliche Erschließungsstraße für den Standort erforderlich. In diesem Rahmen ist vorgesehen, den südlichen Fuß- und Radweg zu verkleinern und die obere Teilfläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen, sodass der Bereich Bestandteil des neuen Grundstücks wird. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird sichergestellt, dass die Versorgungsleitungen erreicht und die neuen Eigentümer das Grundstück auch mit dem Auto von der Alstedder Grenze erreichen können. Die beiden im Bebauungsplan eingezeichneten nördlich angrenzenden Fuß- und Radwege, die real bereits verbunden sind, werden durch die Änderung als zusammenhängende Wegeverbindung festgesetzt.

Grünflächen

Innerhalb des Planbereichs befindet sich aktuell eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Diese wird jedoch im Zuge der Planungen umfunktioniert und mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant. Ferner ist im nordöstlichen Bereich Wald festgesetzt, der in der Form bestehen bleibt. Weitere Festsetzungen zu Grünflächen sind nicht Teil des Bebauungsplans.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

1. *Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.*

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Planbereich ausgeschlossen, um mögliche Konflikte in diesem sehr stark durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereich zu verhindern. Eine besondere Lagegunst für diese Nutzungen liegt im angrenzenden Planbereich außerdem nicht vor.

2. *Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wald jedoch nur mit einem seitlichen begrünten Abstand von mindestens 0,5 m.*

Zur flexibleren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sollen Garagen und andere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. So kann der beabsichtigten Nachverdichtung Vorschub geleistet werden. Die besonders festgesetzten Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wald dienen der Verkehrssicherheit und der Gestaltung im und am Siedlungsgebiet.

3. *In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhaus sowie als Hausgruppe zulässig. Es sind je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 200 m² Grundstücksfläche nachzuweisen. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Wohnanlagen, die dazu dienen Personen aufzunehmen, die zumindest zeitweise einer Betreuung bedürfen (z.B. Senioren, Behinderte etc.).*

Diese Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll den zukünftigen Ansprüchen des Wohnungsmarktes und den Zielen des STEP gerecht werden. So soll im gesamten Planbereich die Möglichkeit für den Bau mehrerer Wohneinheiten in einem Gebäude geschaffen werden. Zur Vermeidung einer zu hohen Baudichte wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) jedoch auf 8 je Wohngebäude begrenzt und für jede WE müssen mindestens 200 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung werden jedoch Wohnanlagen für Personengruppen mit Betreuungsbedarf.

4. *Die Höhe der Oberkante der Fußpfette wird, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Obergeschosses, mit maximal 0,50 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Flachdächer.*

Durch die Höhenbegrenzung der Oberkante der Fußpfette, bezogen auf die Oberkannte der Rohdecke des Obergeschosses wird in den Bereichen der zulässigen Zweigeschossigkeit verhindert, ein ausgebautes Dachgeschoss knapp unterhalb der Vollgeschossigkeit entstehen zu lassen. Aufgrund des hängigen Geländes könnten ansonsten nahezu dreigeschossige Gebäude kritische nachbarliche Auswirkungen erzeugen.

5. *In den Bereichen mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und Ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.*

Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Geländetopographie könnte in den Bereichen, in denen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, im ausgebauten Keller- oder Dachgeschoss knapp unterhalb der Vollgeschossigkeit umfangreich Wohnraum entstehen. Diese Gebäude würden als dreigeschossige Wohnhäuser mit einem Bauvolumen wirken, welche nachbarliche Spannungen erzeugen könnten und insgesamt das vorhandene Siedlungsbild überformen würden. Um das gewachsene Siedlungsbild langfristig zu erhalten und ein „Ausufern“ einzelner Gebäude zu beschränken, sind daher die Flächen

von Aufenthaltsräumen einschließlich Treppenräume und Umfassungswände in weiteren Geschossen als den zulässigen Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

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

Aufgrund der Geländetopographie könnte es in den Bereichen mit zulässiger Eingeschossigkeit zu bauordnungsrechtlichen Problemen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse kommen. Daher wird über die textliche Festsetzung Nr. 6 klargestellt, dass in diesen Bereichen ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im Keller- oder Dachgeschoss zulässig ist.

7. *Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).*

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll zur Entlastung der Regenwasserkanalisation und zur Anreicherung des Grundwasserspiegels beitragen.

8. *Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Das Pflanzgebot auf den privaten Stellplatzanlagen soll zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

9. *Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Die Festsetzung trägt insgesamt ökologischen Aspekten Rechnung. Es kann gewährleistet werden, dass die Grundstücke angemessen durchgrünt und somit auch positive Effekte für die Biodiversität am Standort erzeugt werden. Dies gilt auch für das Mikroklima vor Ort, wodurch Synergieeffekte begünstigt werden.

10. *Die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der als Wald festgesetzten Flächen sind so durchzuführen, dass sich in einer Zone von 35,0 m Abstand zu vorhandenen bzw. zulässigen Wohngebäuden ein Waldsaum entwickelt, von dem keine den festgesetzten Baugrenzen widersprechende Abstandsnotwendigkeiten ausgeht.*

Im Nordosten des Planbereiches bestehen bereits seit Jahrzehnten ein teils über 80 Jahre alter Buchen-Mischwald und eine südlich direkt angrenzende Wohnbauzeile ähnlichen Alters nebeneinander. Die vorgenannte textliche Festsetzung soll dazu beitragen, dass Schritt für Schritt der notwendige Abstand zwischen Wald und Bebauung im Rahmen von Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen des Waldbestandes entwickelt werden kann.

11. *Für die Flächen innerhalb des Planbereiches, die entsprechend gekennzeichnet sind, kann ein Kampfmittelvorkommen aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden, obwohl eine erkennbare unmittelbare Kampfmittelgefährdung nach Prüfung der zur Zeit vorhandenen Unterlagen nicht vorliegt. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist daher mit besonderer Vorsicht vorzunehmen. Es wird diesbezüglich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr – vorgeschrieben. Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind bei Bedarf, bzw. Hinweise auf außergewöhnliche Bodenverfärbungen oder verdächtige Gegenstände unverzüglich an die Ordnungsbehörde der Stadt Ibbenbüren zu richten.*

In vier Teilbereichen des Plangebietes sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgt auf dringende Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg. Zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 soll sie dazu beitragen, dass die Eigentümer/Nutzer dieser Flächen im eigenen Interesse bodeneingreifende Bauarbeiten nur mit besonderer Vorsicht vornehmen. Insoweit dient diese Festsetzung einer vorbeugenden Gefährdungsabwehr.

12. *Gemäß § 9 (2) BauGB werden die baulichen Nutzungen in den gesondert als Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung gekennzeichneten Bereichen (Schutzstreifen der Höchstspannungsleitung) erst am Tag nach dem Rückbau der bisher vorhandenen 220 kV-Freileitung allgemein zulässig. Der Bedingungseintritt wird bis zum 31.12.2020 befristet. Sollte die Freileitung bis dahin nicht abgebaut sein, wozu keinerlei Verpflichtung besteht, erlischt diese Option auf eine allgemeine Zulässigkeit automatisch und es bleibt bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß des Hinweises Nr. 3.*

Die im Planbereich vorhandene 220 kV-Freileitung wird voraussichtlich in 5 – 6 Jahren an dieser Stelle ersatzlos abgebaut. Daher eröffnen sich neue Möglichkeiten einer Nachverdichtung des Siedlungsgebietes. Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 wird im Vorgriff auf die zukünftigen Möglichkeiten bereits heute das notwendige Planungsrecht geschaffen. Nach Rücksprache mit dem hier zuständigen Versorgungsträger Amprion GmbH kann unter bestimmten Voraussetzungen bereits heute in den Schutzstreifen der Höchstspannungs-Freileitung gebaut werden. Über eine solche schriftliche Genehmigung durch die Amprion könnte schon vor Abbau der Freileitung im Einzelfall eine Bebauung erfolgen und so der gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. 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.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV NRW S. 90)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3546)

Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.
3. 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/Bau-herrn und der Amprion GmbH. Eine solche Genehmigung kann im Radius von 16 m um den Mastmittelpunkt nicht in Aussicht gestellt werden. Hier sind alle Maßnahmen, auch Bepflanzungen / Befestigungen / Einfriedungen etc. mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
4. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
5. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser-Zisterne) wird hingewiesen.
6. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.

7. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

8. Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des planfestgestellten Einwirkungsbereiches des Rahmenbetriebsplanes 2009 – 2018. Somit ist mit geringfügigen bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

9. Die gekennzeichneten verlassenen Tagesöffnungen resultieren aus Altbergbau und werden in den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW, unter den Kennziffern

- 3413/5794/014
- 3413/5794/015
- 3413/5794/016
- 3413/5794/024
- 3413/5794/025
- 3414/5794/001
- 3414/5794/015

geführt. Über mögliche Sicherungen der Tagesöffnungen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Aus diesem Grunde wird bei Bodenarbeiten im Bereich der Tagesöffnungen die Einschaltung eines Gutachters empfohlen, um die Frage zu notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu klären.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o.g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten werden zum jetzigen Zeitpunkt von der Bezirksregierung Arnsberg gegeben:

- Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich der Planung gelegenen Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umge-bung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesober-fläche gerechnet werden.
- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen und tagesnahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
- Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese ebenfalls eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.
- Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW die dort befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist dort schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden. (Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund)

10. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es em-

pfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 22,45 ha groß und wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 170.470 m²	~ 75,9 %
Fläche f. d. Gemeinbedarf	ca. 7.929 m²	~ 3,5 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 35.599 m²	~ 15,8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 2192 m²	~ 0,9 %
Wald	ca. 8.400 m²	~ 3,7 %
Gesamtfläche	224.529 m²	100 %

6. Durchführung der Planung

Der Spielplatz „Südhang“ wurde bereits im laufenden Jahr 2018 zurückgebaut. Insofern kann nach Vollendung des Bauleitplanverfahrens mit den Arbeiten für das neue Wohngrundstück begonnen werden.

7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt 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 14.03.2018 Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.03.2018 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht.

§ 3 (1) BauGB 12.04.2018 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 12.04.2018. In dieser Versammlung wurde der Entwurf des Bebauungsplans vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll der Versammlung ist in der Verfahrensakte und auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren einsehbar. Im nachfolgenden werden die wichtigsten Anregungen/Bedenken *(kursiv)* dargelegt und gegebene Antworten aufgezeigt.

Bleibt der stark frequentierte Fußweg im nordöstlichen Planbereich erhalten?

Dies ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans so vorgesehen. Mit dem städt. Fachdienst Tiefbau muss sich jedoch final über die verbleibende Restbreite des Weges abgestimmt werden.

Bleibt das Geländeniveau des Spielplatzes so bestehen?

Aktuell wird davon ausgegangen. Da eine Erschließung von Richtung Süd geplant ist, werden voraussichtlich keine Aufschüttungen o.ä. notwendig werden, sodass das vorhandene Geländeniveau so bestehen bleiben kann.

Wie viele Geschosse können entstehen? Kann das Dach so steil werden, dass ein weiteres entsteht und gibt es eine vorgegebene Dachneigung?

Im Entwurf des Bebauungsplans zur 1. Änderung wird maximal ein Vollgeschoss für den Bereich festgesetzt. Für die Fläche des Spielplatzes herrscht kaum ein Gefälle. Das Dach

kann genutzt werden, jedoch dann nicht als Vollgeschoss. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird keine Dachneigung vorgegeben. Diesbezüglich wird das dann speziell für das kleine Grundstück nicht geregelt.

Soll der Spielplatz auf jeden Fall ein Bauplatz werden oder als „grüne Oase“ erhalten werden?

Laut Spielplatzleitplanung wird die Nutzung als Spielplatz aufgegeben. Es ist daher zu überlegen, ob es auch baulich genutzt werden kann. Grundsätzlich ist die angedachte Nutzung nicht in Stein gemeißelt. Gegen einen „Nachbarschaftsplatz“ sprechen in erster Linie die aufwendige Unterhaltung durch den Bau- und Servicebetrieb sowie die aktuelle Nachfrage nach Baugrund. Zu beachten ist auch, dass dann quasi weiterhin jedermann Zugang zu der Fläche hätte.

Angesprochen wird die Entwicklung (Bewohnerstruktur) im Gebiet. Es wird ausgesagt, dass sich zukünftig wieder mehr Kinder im Gebiet aufhalten werden. Ebenfalls wird ausgesagt, dass sich alternative Spielplätze vom Gebiet her (z.B. durch Bahn und große Straßen) sehr schlecht erreichen lassen. Kinder könnten diese Wege auch nie alleine gehen. Spielte das als Kriterium bei der Spielplatzleiplanung mit ein?

Die Anzahl der Kinder wurde berücksichtigt. Dies war jedoch kein ausschlaggebendes Kriterium. Man kann auch schlecht sagen eine bestimmte Anzahl von Kindern ist „schlecht“ und eine höhere Anzahl ist wiederum „gut“ für eine Entwicklung. Am Ende muss man sich nun mal gezwungener Maßen für und wider einen Standort aufgrund der mannigfaltigen Bewertungskriterien entscheiden. Zudem kommt für den Bereich die hervorragende Nähe zu angrenzenden Naturräumen in Betracht sowie die durchaus großen Gartenflächen, die auch Kindern zur Verfügung stehen.

§ 4 (1) BauGB	12.04.2018 – 14.05.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier nicht einzeln aufgeführt. Sie finden aber weitgehend in der Begründung ihre Berücksichtigung. bzw. es wird auf die angesprochenen Themen eingegangen.

§ 3 (2) BauGB	17.07.2018 – 16.08.2018	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen sind der dem Satzungsbeschluss zur Grunde liegenden Abwägungstabelle wörtlich wiedergegeben. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten.

§ 10 (1) BauGB	26.09.2018	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 28. August 2018

Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.
Lehmkuhl

gez.
Manteuffel