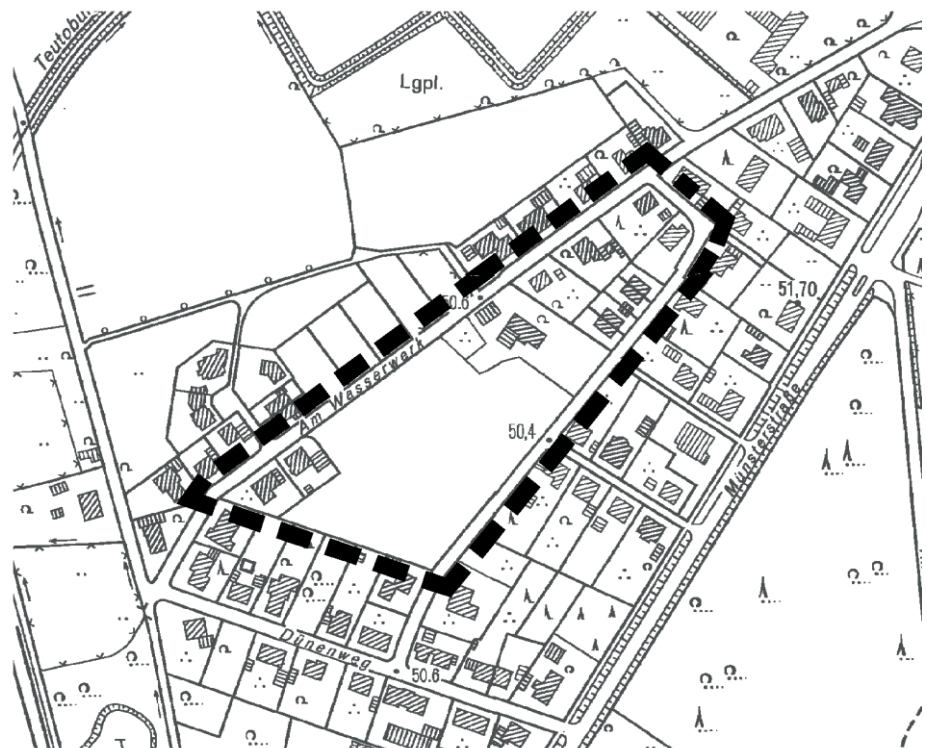


Begründung

Bebauungsplan Nr. 166 „Am Wasserwerk II“



1. Ausfertigung

Stand: 09. November 2017

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung.....	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	7
3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	8
3.4 Belange des Umweltschutzes	8
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	9
3.6 Belange des Verkehrs	10
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	10
4. Inhalt der Neuaufstellung.....	11
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	12
5. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise.....	15
6. Verfahrensvermerke	16

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass bis 2025 noch ca. 2.380 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet benötigt werden. Diesbezüglich muss ein erheblicher Teil des Wohnungsbedarfes in den vorhandenen Siedlungsbereichen gedeckt werden. Trotz Baulückenschließung und Flächenrevitalisierung ist weiterhin erforderlich, auch bisher unbebaute und zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierfür werden primär integrierte Lagen in Betracht gezogen, die bereits Teil einer bestehenden Siedlungsstruktur sind. In 2015 wurde zur Prüfung der Flächenverhältnisse eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt:

Von etwa 650 angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern echter Baulücken haben lediglich 11 geantwortet, dass in den nächsten 1-5 Jahren eine Vermarktung oder Bebauung beabsichtigt sei. Weitere 27 haben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauung in Aussicht gestellt. Die Bereitschaft potenzielle Flächen in zentralen Lagen für weitere Wohnraumversorgung zu entwickeln, kann somit als ziemlich gering bewertet werden. Ferner ist mit Blick auf den derzeitigen Kapital- und Immobilienmarkt nicht davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit bedeutend weniger Investitionen in Grund und Boden getätigt werden. Insofern ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in Ibbenbüren unverändert hoch.

Dies gilt nicht ausschließlich für die Kernstadt, sondern auch für die weiter entfernten Ortsteile. Anhaltender Druck auf dem Wohnungsmarkt ist beispielsweise auch in Dörenthe zu spüren. Derweil befinden sich dort keine freien Baugrundstücke mehr in Besitz der Stadt Ibbenbüren, um der Nachfrage gerecht zu werden. Aus diesem Grund ist es notwendig auch in Dörenthe neue Wohnbauflächen auszuweisen und ein geordnetes Wachstum zu ermöglichen. Die Stadt hat die Option erhalten eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zu erwerben. Letztere ist von einer gewachsenen Wohnsiedlung umgeben und gilt somit als integriert. Auch genießt das erstellte Plangebiet eine ausgeprägte verkehrliche und kanaltechnische Erschließung. Eine Entwicklung dieser Fläche wird von Seiten der Stadt Ibbenbüren im Rahmen einer Nachverdichtung als sinnvoll erachtet und begrüßt.

Ziel

Das übergeordnete Erfordernis der Planung besteht darin dem aufkommenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und die Versorgung der Bevölkerung durch angemessenen Wohnraum im Stadtteil Dörenthe zu gewährleisten. Zudem kann durch die Schaffung von Planungsrecht die bereits vorhandene Infrastruktur effektiver ausgenutzt werden. Durch weitere Wohnnutzung innerhalb der bestehenden Siedlung wird zusätzlich ein Wachstum hin nach außen vermieden. Dies ist unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein wichtiges Kriterium. Dem Ortsteil Dörenthe wird so die Möglichkeit gegeben sich qualitativ zu entwickeln, ohne in weiter außerhalb gelegene Freiräume einzugreifen.

STEP

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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 getragen.

Ziel Nr. 01 Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächen- nachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!

Auch wenn die Inanspruchnahme weiterer bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht in allen Punkten den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) entspricht, ist die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes aus städtebaulicher Perspektive als angemessene und geeignete Maßnahme zu betrachten. Die städtischen Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen und in den zentrumsnahen Baugebieten konnten in den letzten Jahren sehr erfolgreich vermarktet werden. Die Zahl der vorhandenen freien Wohnbaugrundstücke fällt im Vergleich jedoch sehr knapp aus. Im Gegensatz hierzu ist weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Bauland festzustellen. Die Bebauung des derzeit landwirtschaftlich genutzten Areals stellt

daher eine notwendige Konsequenz dar. Zudem liegt der Planbereich innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung und die Wohnnachfrage am Standort Dörenthe wird angemessen befriedigt. Auch ein Wachstum des Ortsteiles über den Siedlungsrand hinaus wird durch das Vorhaben vermieden.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Am Wasserwerk II“ am 28. September 2016 beschlossen. Somit sind die Weichen für eine Nachverdichtung im Ortsteil Dörenthe grundlegend gestellt.

Lage und Größe

Das Plangebiet ist wie folgt gegliedert:

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 „Am Wasserwerk II“ umfasst eine Fläche von ca. 27.100 m². Die Straße „Am Wasserwerk“ im Nordwesten und –osten, die sich einmal um das Plangebiet legt, gibt den räumlichen Grenzverlauf vor. Ergänzt wird die Straße durch ein Teilstück des Dünenwegs, der sich in südöstlicher Richtung anfügt und noch nicht endausgebaut wurde. Zusätzlich wird der Planbereich durch eine neue Straße, den „Speicherweg“, durchquert. Im südwestlichen Teil wird der Planbereich durch die bestehenden Grundstücke am Dünenweg abgegrenzt.

aus
Urheberrechtsgründen
gelöscht
23.07.2018

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt.

Im abgebildeten Luftbild (Abb. 2) sind die Lage des Planbereiches sowie die angesprochenen Straßenbereiche gelb markiert.

Land – LEP

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Der Siedlungsbereich Dörenthe wird dort als Freiraum und überlagernd als Gebiet für den Schutz des Wassers dargestellt. Da der Planbereich jedoch bereits zu allen Seiten von Wohnhäusern umgeben ist, es sich somit um eine Fläche in integrierter Lage handelt und im Regionalplan keine einschränkenden Darstellungen enthalten sind (siehe folgender Abschnitt), wird festgestellt, dass keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vorliegen. Zudem ist eine Entwicklung hin nach außen, die zuwider dem zeichnerischen Teil des Landesentwicklungsplanes stünde, nicht der Fall.

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 Planbereich weitgehend als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. Auf den ersten Blick kann also angenommen werden, dass die Planung zu einem Widerspruch zur Regionalplanung führt. An dieser Stelle sind jedoch die übergreifenden Ziele und Grundsätze zu den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen mit zu berücksichtigen. Im Grundsatz 17.2 des Regionalplanes heißt es: *„Bei der Entwicklung der innerhalb der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche liegenden Ortschaften unter 2.000 Einwohnern sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Vereinbarkeit mit den agrarstrukturellen Belangen in der Umgebung so abgestimmt werden, dass der Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährdet werden.“*

Die derzeit im Regionalplan noch als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesene Fläche wird vom Eigentümer nicht mehr intensiv bewirtschaftet. Im Zuge von Vertragsverhandlungen an anderer Stelle äußerte sich letzterer bereits dahingehend, dass Interesse besteht die in Rede stehende Fläche an die Stadt Ibbenbüren zu veräußern und diese einer Bebauung zuzuführen.

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem o.g. Grundsatz, da die Entwicklung im Ortsteil Dörenthe, welcher mit 1.390 Einwohnern unter der genannten Höchstgrenze liegt, keinen negativen Einfluss auf die agrarstrukturellen Belange in der Umgebung nimmt. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche führt zu keiner Gefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Gegenteil, durch die Innenverdichtung wird ein Ausweichen auf Außenbereichsflächen vermieden, wodurch die Funktion dieser erhalten bleibt. In diesem Sinne ist die Planung mit den grundsätzlichen Aussagen des Regionalplanes vereinbar, weshalb keine Anpassung erfolgen muss.

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland



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 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans, sodass keine Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 164 „Dörenthe – Am Wasserwerk“

angrenzende Bebauungspläne



Nordwestlich des Plangebietes schließt sich der Bebauungsplan Nr. 164 – „Dörenthe - Am Wasserwerk“ an, welcher im Jahr 2006 rechtskräftig wurde. Dieser ist durch die Straßen „Am Wall“ und „Am Wasserwerk“ erschlossen. Letztere fungiert in diesem Zusammenhang auch als nordwestliche Erschließungsstraße für die zukünftigen Bauten. Der Bebauungsplan setzt neben einem Allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser fest. Diese können bis zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Als gestalterische Vorgabe sind geneigte Dächer von 15 bis 45° Dachneigung vorgesehen.

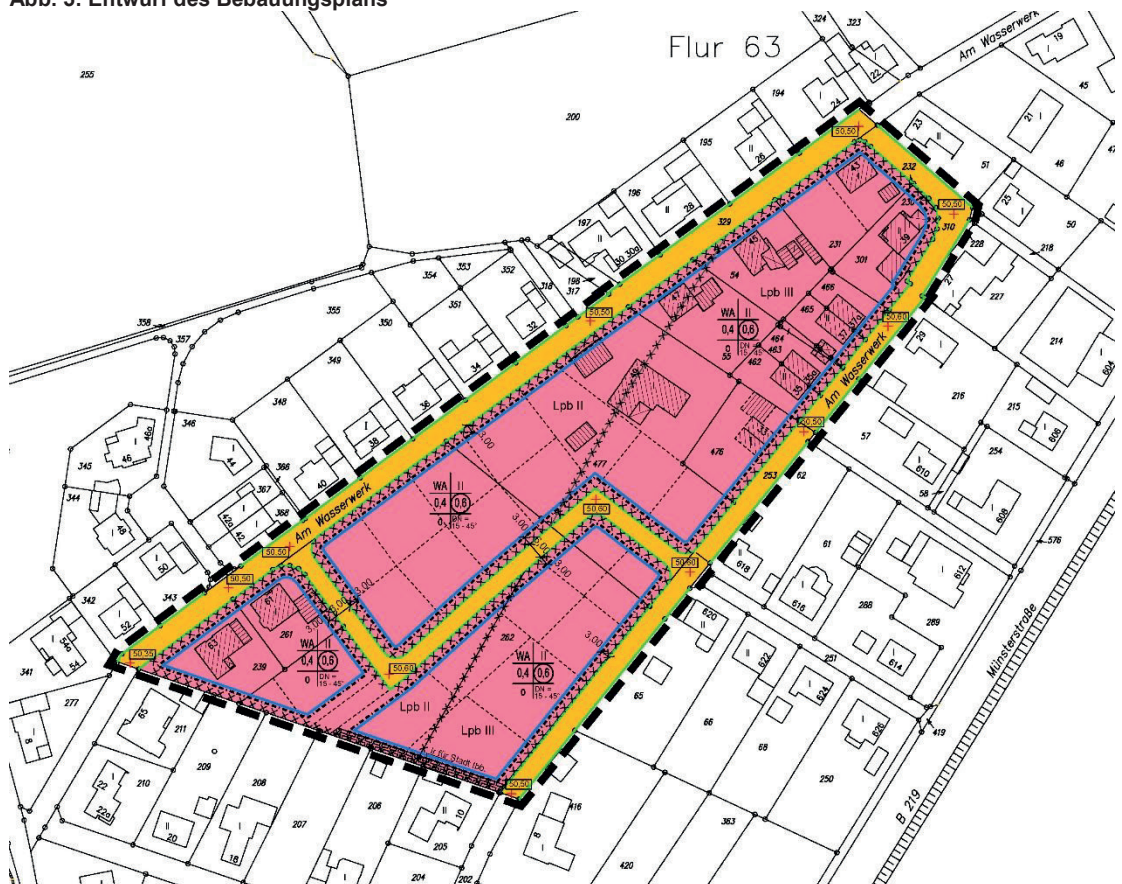
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Planung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Ibbenbüren und auch im Ortsteil Dörenthe ist unverändert hoch. Auf der anderen Seite ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Bauplätze im Eigentum der Stadt aktuell sehr gering. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für den Standort Dörenthe ist daher entscheidend für eine nachhaltige Ortsteilentwicklung.

Der gesamte Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den für die Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der Baufelder wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Dabei sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorgesehen. Abbildung 5 zeigt den aktuellen Stand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes auf.

Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans



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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Am Wasserwerk II“

§ 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	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 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 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen, welches dazu beiträgt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Menschen können durch neuen Wohnraum versorgt und Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Von der Bundesstraße 219 (B 219) gehen im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) für das Plangebiet lageabhängig störende Verkehrslärmbelastungen aus. Diesbezüglich werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 5), damit ein ungestörter Schlaf ermöglicht werden kann.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarktanalyse Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 wurde ein anhaltender Bedarf an Wohnraum ermittelt. Dieser entsteht vor allem durch den Anstieg der Haushaltszahlen aufgrund der tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Die Stadt Ibbenbüren hat derweil kaum noch Wohnbaugrundstücke anzubieten. Die Nachfrage ist jedoch weiterhin beständig und auch im Vergleich zu vergangenen Jahren erhöht.

So ist nach heutiger Einschätzung eine Vermarktung der im Planbereich vorgesehenen ca. 19 Grundstücke innerhalb von ca. 4 Jahren möglich. Es werden Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen angeboten. So kann der Nachfrage nach vielseitigen Wohnformen angemessen Rechnung getragen werden.

3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Erhaltung

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen innerhalb eines gewachsenen und neu zu überplanenden Siedlungsbereiches wird eine planungsrechtliche Absicherung der Wohnnutzung ermöglicht. Durch das Schließen von Baulücken wird der Ortsteil Dörenthe (westlich der B 219) weiter gestärkt und eine langfristige Entwicklung der bestehenden Wohnsiedlung garantiert. Qualitative Neubauten befriedigen zudem aktuelle Wohnanforderungen und runden das vorhandene Ortsbild weiter ab. So wird die Nutzung des Bereiches langfristig aufrechterhalten und an aktuelle Anforderungen angepasst.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Im näheren Umfeld befinden sich keine Betriebe, die hinsichtlich der Lärm- oder Geruchsbelästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches erwarten lassen. In etwa 150 m Entfernung liegt der Hafen Bergschneider am Dortmund-Ems-Kanal. Die vom Hafen ausgehenden Emissionen dürfen aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbereiche schon heute keine Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Richtwerte erreichen. Südöstlich des Plangebietes verläuft die B 219. Eine durchgeführte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) für das Allgemeine Wohngebiet tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) in weiten Teilen des Planbereiches eingehalten wird. Anders sieht es mit dem Verkehrslärm im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) aus. Der anzustrebende Orientierungswert von 45 dB(A) wird in weiten Teilen überschritten. Ein ungestörter Schlaf kann nachts somit ohne bauliche Vorkehrungen nicht garantiert werden. Diesbezüglich sind vom Gutachter für betroffene Schlafräume sowie Kinderzimmer, welche als Schlafräume genutzt werden, mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen. So wird der hygienische und bauphysikalische Luftwechsel in Schlafräumen gewährleistet, auch ohne Fenster öffnen zu müssen. Ergänzend darf das nach DIN 4109-1 erforderliche gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenfassade durch die Lüftungseinrichtung nicht unterschritten werden. Aufgrund der ermittelten Verkehrsgeräusche werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gewässer

In etwa 150 m Entfernung südwestlich des Planbereiches verläuft der Dortmund-Ems-Kanal. Dieser wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Außerdem ist nicht geplant anfallendes Regenwasser der Grundstücke oder Straßenräume in den Kanal einzuleiten.

Artenschutz

Um das angepeilte städtebauliche Vorhaben planungsrechtlich abzusichern wird die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) erforderlich. Die grundlegende Frage dieser Prüfung ist, ob Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 S.1 u. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung der Planung ausgelöst werden. Hierfür erfolgte eine zweistufige Prüfung. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde festgestellt, dass artenschutzrechtlich begründete Konflikte nicht in Gänze ausgeschlossen werden können. Das Plangebiet verfügt über entsprechende Lebensraumstrukturen, die potenziell für bestimmte Fledermaus- und planungsrelevante Vogelartenarten geeignet sind. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurde der Entwurf des Bebauungsplans (Stand frühzeitige Behördenbeteiligung) geändert. Die Flurstücke 207 und 208 auf denen vom Fachgutachter Baumgruppen, Siedlungsgehölze sowie große Laubbäume ausgemacht wurden (potenzielle Quartierplätze), sind im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr enthalten. Auch die weiteren Grundstücke am Dünenweg sind nicht mehr Teil des Bebauungsplans. Insofern können durch die Anpassung des Entwurfs mögliche Konflikte mit Fledermäusen vermieden werden. Dies kann für planungsrelevante Vogelarten jedoch nicht ausgesagt werden. Daher wurde von Seiten des Fachgutachters empfohlen, eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ornithologische Untersuchung) für mögliche betroffene Vogelarten durchführen zu lassen. So konnten die tatsächlich im Plangebiet vorkommenden Arten bestimmt und zugleich eine Betroffenheitsanalyse abgeleitet werden.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzustellen, dass im südlichen Randbereich (außerhalb des Plangebietes) eine planungsrelevante Vogelart, die Mehlschwalbe, als Brutvogel vorkommt. Durch das städtebauliche Vorhaben ist diese Vogelart jedoch nicht betroffen. Individuen dieser Art werden weder getötet noch Fortpflanzungsstätten zerstört. Bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 166 „Am Wasserwerk II“ kann somit als Quintessenz festgehalten werden, dass keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Das Vorhaben ist demnach aus artenschutzrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig einzustufen. Die Stadt Ibbenbüren behält sich jedoch die Option vor, die Flurstücke 207 und 208 ggf. zu einem späteren Zeitpunkt durch Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans doch noch an den Planbereich anzuschließen. Hierfür dürfen artenschutzrechtliche Aspekte einer Bebauung in Zukunft nicht entgegenstehen. Dies müsste in einem weiteren Prozess untersucht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben (i.S.d. § 29 BauGB) auf den aus dem Planbereich herausgenommen Grundstücken beurteilt sich somit weiter nach § 34 BauGB.

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, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen.

Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt und werden nicht vermutet.

Tabellarische Übersicht
Umweltbezogene Informationen + Stellungnahmen

Art der vorh. Information:	Urheber:	Thematischer Bezug:
Stellungnahme vom 02.08.2017	Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine	Wassereinleitungen in den Dortmund-Ems-Kanal
Stellungnahme vom 23.08.2017	Kreis Steinfurt, Der Landrat – Umwelt- und Planungsamt	Naturschutz, Landschaftspflege, Wasserwirtschaft
Stellungnahme vom 24.08.2017	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15	Leistungsbestand, Telekommunikationslinien
Schalltechnische Untersuchung vom 04.09.2017	Büro Wenker & Gesing, Gronau	Berechnungsergebnisse zu Geräuschemissionen
Artenschutzprüfung Stufe I+II vom 22.03.2017 sowie 11.09.17	Arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster	Überprüfung artenschutzrechtlicher Aspekte
Bodengutachten Vom 27.08.2016	A+V Geoconsult GmbH, Ibbenbüren	Versickerungsfähigkeit des Bodens
Protokoll der öffentlichen Versammlung vom 10.01.2017	In der Versammlung anwesende Bürgerinnen und Bürger	Erschließung, Straßenausbau, Entwässerung, Spielplatz

3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung
 § 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation

Das im Planbereich anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckentwässerung der vorhandenen Druckrohrleitung zugeführt und über das Pumpwerk Brunnenweg der Kläranlage zugeleitet. Das im vorhandenen Planbereich anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine geschlossene Rohrleitung beginnend ab „Am Wasserwerk 39b“ bis zur Einmündung „Münsterstraße 620“ durch das geplante Baugebiet „Am Wasserwerk II“ bis zur

Einmündung „Am Wasserwerk 61“ dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt. Entlang der Grundstücke „Am Wasserwerk 24 – 40“ erfolgt die Entwässerung über Versickerungsmulden mit Überlauf an die vorhandene Regenwasserkanalisation in Höhe der Einmündung „Speicherweg / Am Wasserwerk 61“.

Das Regenwasser der geplanten Wohnbaugrundstücke kann und muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Ein durchgeführtes Bodengutachten bestätigt, dass durchlässige Bodenverhältnisse am Standort der vorhanden sind, wodurch eine grundstückseigene Versickerung grundsätzlich möglich ist. Die textliche Festsetzung 4.1 greift den Punkt entsprechend auf.

Versorgungsleitungen	Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
Löschwasser	Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.
Abfall	Der anfallende Müll wird gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV	Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Die Haltestelle „Am Wasserwerk“ ist etwa 125 m Luftlinie entfernt. An dieser hält die Buslinie S50 des RVM. Über diese ist der Siedlungsbereich an die Ibbenbürener Innenstadt samt Bus- und Zugbahnhof als auch an die umliegenden Ortsteile angebunden. Die Linie verbindet Dörenthe darüber hinaus auch mit der Gemeinde Saerbeck, dem Flughafen Münster/Osnabrück, der Stadt Münster sowie mit dem weiteren Umland.
Kraftfahrzeuge	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Straßen „Am Wasserwerk“ und ein Teil des „Dünenwegs“. Diese stehen mit der B 219, welche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft, in Verbindung. Die B 219 stellt darüber hinaus die direkte Achse zum Stadtgebiet Ibbenbüren sowie zu den weiter südwestlich liegenden Gemeinden dar. Die Bundesautobahn 30 befindet sich in ca. 4,5 Kilometern Entfernung in nördlicher Richtung zum Plangebiet. Aufgrund der eher geringen Anzahl geplanter Neubauten, die durch die Nachverdichtung entstehen, wird davon ausgegangen, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) nur geringfügig ansteigt. Somit wird durch die Planung kein zusätzlicher Verkehr mit höherem Gewicht erzeugt. Zusätzlich wird eine neue Straße (Speicherweg) gebaut, die eine Durchquerung des Plangebietes ermöglicht und die inneren Gebäude verkehrlich erschließt. Insofern werden für die vorhandene Verkehrsinfrastruktur keine negativen Auswirkungen erwartet.
Fußgänger Radfahrer	Direkt an der B 219 sowie fortlaufend am Dortmund-Ems-Kanal befinden sich Radwege, die unmittelbar vom Plangebiet aus genutzt werden können. So besteht neben dem Anschluss an die Innenstadt von Ibbenbüren auch die Möglichkeit, weitere Ortsteile oder Gemeinden mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein Konflikt der Planung hinsichtlich der Interessen von Fußgängern und Radfahrern ist nicht zu erkennen, zumal die angesprochenen Radwegverbindungen nicht direkt innerhalb des Plangebietes verlaufen.

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) 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!

Die Umnutzung einer agrarisch genutzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet entspricht dem aufgeführten Ziel Nr. 01 in dem Maße, als dass sich der Planbereich innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur im Ibbenbürener Ortsteil Dörenthe befindet

An das Plangebiet grenzen bereits zahlreiche Wohnhäuser, die den Standort von allen Seiten umgeben. Die Bebauung des derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereiches stellt daher eine sinnvolle Maßnahme innerhalb einer integrierten Wohnlage dar. Durch die Planung kann die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt befriedigt und ein Wachstum über den Ortsrand hinaus verhindert werden. Zusätzlich trägt das Vorhaben dazu bei eine zusammenhängende Siedlungsfläche zu schaffen und eine funktionierende Wohnnutzung zu gewährleisten.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 166 „Am Wasserwerk II“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung	Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung sowie der festgesetzten Art der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 164 „Dörenthe – Am Wasserwerk“ wird eine weitere Wohnnutzung angestrebt.
Maß der baulichen Nutzung	Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der nordwestliche Ortsrand von Dörenthe als Wohnstandort gestärkt wird und vorwiegend dem Wohnen dient. Diesbezüglich sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit dem Charakter des Standorts nicht vereinbar sind.
	In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 164 „Dörenthe – Am Wasserwerk“ und die umgebende Baustruktur, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. So wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen. Die Anzahl der Geschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Zur Einschränkung der möglichen Geschossflächen in Anlehnung an die umgebende Baustruktur wird die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt. Die Firsthöhe wird auf maximal 10,00 m festgesetzt, damit die neuen Gebäude gegenüber den bestehende Bauten kein dominierendes Maß annehmen. Aus Rücksichtnahme auf die Interessen der Nachbarschaft darf diese Höhe nicht überschritten werden.
Bauweise	In Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur wird im Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dort sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Dies leitet sich ortstypisch aus der vorhandenen Bebauung ab. Des Weiteren sind pro Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Gekoppelt ist diese Festsetzung mit der Größe der zu realisierenden Grundstücksflächen. Je Wohneinheit sind mindestens 200 m ² Grundstücksfläche nachzuweisen. Durch diese Festsetzungen kann verhindert werden, dass die Nutzungsauslastung der Grundstücke zu hoch angesetzt wird. Zumal sich der Standort nicht im Innenstadtbereich befindet, wo die Grundstücksauslastung und somit die Nutzungsdichte grundsätzlich höher angesetzt werden kann. Die Bauweise ermöglicht insgesamt eine effiziente Nutzung der Flächen und begrenzt das Ausmaß des hinzukommenden Verkehrs auf ein Minimum.
Baugrenzen und Baulinien	Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Diese sind straßenbegleitend ausgerichtet und geben den Rahmen vor, in dem gebaut werden darf. Somit wird ein geordnetes Ortsbild erzeugt und zugleich durch die Stellung der baulichen Anlagen nachbarliche Belange berücksichtigt.

Verkehrsflächen Der Planbereich ist durch den „Dünenweg“ sowie die Straßen „Am Wasserwerk“ an die B 219 angebunden. Die innere Erschließung des Planbereiches ist durch eine neue Straße geplant (Speicherweg), die durch das Plangebiet geführt wird und an einen Teil der Münsterstraße anknüpft.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- | | |
|----------------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | <p>1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)</p> <p>1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO</p> <p><i>Zulässig sind:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><i>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. <p><i>Unzulässig sind:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen. |
|----------------------------------|--|
- Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung des Wohnbedarfes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbereiche werden die ansonsten dort ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier ausgeschlossen, da diese nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Standort entsprechen und mit der aktuellen Nutzung nicht vereinbar sind.
- | | |
|----------------------------------|--|
| Maß der baulichen Nutzung | <p>2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 19 BauNVO</p> <p>2.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der dazugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus den im Straßenraum angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkten jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen.</p> <p>2.2 Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaues, darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 10,00 m betragen.</p> |
|----------------------------------|--|

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Baustruktur auf maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 beschränkt. Zur Vermeidung nicht an die Umgebung angepasster Gebäudehöhen werden diese über die Festsetzungen A 2.1 und A 2.2 sowohl hinsichtlich ihrer maximal zulässigen Erdgeschosshöhe auf 0,5 m, wie auch ihrer Firsthöhe auf 10,0 m begrenzt. Als Bezugspunkte gelten die im Plan gekennzeichneten Höhen der fertigen Erschließungsstraße über Normalhöhennull (NHN). Die bis zu 50 cm höhere Erdgeschosslage ermöglicht die Herstellung eines angemessenen Gefälles, bzw. einer Stufe im Eingangsbereich zu den Häusern, um gegebenenfalls Vernässungen oder Verschmutzungen von der Straße her zurückzuhalten. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den zukünftigen Ansprüchen des Wohnungsmarktes und den Zielen des STEP gerecht werden. Daher werden auf der Basis der Erkenntnisse der aktuellen Wohnungsmarktanalyse 2012

entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die geeignet sind die dort formulierten Ziele zu erreichen. So wird beispielsweise über die textliche Festsetzung A 3.1 die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude geregelt, um eine zu hohe Nutzungsdichte zu vermeiden.

Bauweise

3. **Bauweise gemäß § 9 (2) BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der im allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. In diesen Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je angefangene 200 m² Grundstücksfläche zulässig. Je Wohngebäude dürfen dabei maximal 4 Wohneinheiten entstehen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen i.V. mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter der Betrachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:

- a) *Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen/Carports und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.*
- b) *Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein seitlicher Grenzabstand von 1,00 m einzuhalten.*
- c) *Ab vier Stellplätzen, Garagen und/ oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.*
- d) *Je vier notwendiger Stellplätze im Sinne des § 51 BauO NW ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz auf dem Grundstück anzulegen.*

Als Bauweise wird in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur eine offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) festgesetzt. Dabei wird über die textliche Festsetzung A 3.1 die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude geregelt, um zu vermeiden, dass eine zu hohe Nutzungsdichte entsteht. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Carports stellen sicher, dass diese sich gestalterisch in die Umgebung integrieren und keine negativen Einwirkungen auf die Umgebung ausüben.

Grundstücks- und Straßenentwässerung

4. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

4.1 *Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen etc.) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sodass keine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes eintritt oder es ist dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen. Die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist durch ein anerkanntes Fachbüro vorzunehmen.*

4.2 *Für die Ableitung des Niederschlagswassers von Straßenoberflächen ist die Erstellung eines Leitungsnetzes als Freigefällesystem vorgesehen. So die Flächenverhältnisse es anbieten, kann eine Kombination mit einem Versickerungssystem in Betracht gezogen werden. Vorflut für die Ableitung aus dem zu planenden Kanalnetz ist das namenlose Gewässer Nr. 1410 des Unterhaltungsverbandes Bevergerner Aa.*

Um den Ansprüchen eines nachhaltigen Umgangs mit dem Regenwasser zu genügen, soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und so dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Im Jahre 2016 wurde zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt. Festgestellt wurde ein mittlerer Grundwasserstand von rd. 1,4 m unter GOK. Bei den anstehenden Böden handelt es

sich ausschließlich um Sande mit Durchlässigkeitswerten von $k = 5,8 \cdot 10^{-5} - 7,7 \cdot 10^{-5}$ m/s. Gemäß dem anzuwendenden DWA-Regelwerk A 138 wird für eine funktionsgerechte Versickerung ein k-Wert von mind. $1 \cdot 10^{-6}$ m/s gefordert. Die vorhandene Bodendurchlässigkeit erlaubt demnach eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist daher unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen etc.) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Alternativ kann anfallendes Niederschlagswasser auch gesammelt und dem häuslichen Wassergebrauch zugeführt werden. Die Planung und Dimensionierung von Versickerungsanlage ist durch ein anerkanntes Fachbüro vorzunehmen. Um das Wasser abzuleiten, das nicht komplett von den Grundstücken aufgenommen werden kann, ist die Installation eines Freigefällesystems vorgesehen. So kann die Entwässerung der Straßen sowie ein reibungsloser Abfluss des Wassers garantiert werden.

Immissions- schutz

5. **Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

5.1 *In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:*

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches *erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB*

Büroräume und Ähnliches *erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB*

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches *erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB*

Büroräume und Ähnliches *erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB*

5.2 *Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.*

5.3 *Für die von der Münsterstraße (B 219) abgewandte Gebäudeseite darf der verkehrsbedingte Mittelungspegel nachts ohne besonderen Nachweis*

- *bei offener Bebauung um 5 dB(A),*
- *bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)*

gemindert werden. Für sonstige Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Menschen in Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen und vergleichbaren Räumen sind grundsätzlich vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Um die erforderliche Wohnruhe im Plangebiet gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Zum Schutz der aufgezählten Räumlichkeiten gegen Außenlärm werden in diesem Zusammenhang besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile vorgegeben. Hierfür sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgebend. Letztere geben somit die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße im Planbereich vor. Zusätzlich sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen. Hierdurch werden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen auf ein Minimum reduziert.

Dachformen

B. Örtliche Bauvorschriften

1. *Innerhalb des Plangebietes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern von min. 15° bis maximal 45° Dachneigung zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgeschlossen.*

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität neuer Bauvorhaben in Bezug auf die vorhandene Umwelt zu berücksichtigen, werden im Plangebiet nur geneigte Dächer zugelassen. Diese sollen eine Neigung von 15° bis 45° aufweisen. Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich ein geringeres Maß annehmen, fallen diese nicht unter diese Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

5. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I S. 567)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 05.07.2017 (BGBl. I S. 2208)

Gutachten

Artenschutzprüfung (Stufe I) vom 22.03.2017

Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

Artenschutzprüfung (Stufe II) vom 11.09.2017

Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit vom 27.08.2016

A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49477 Ibbenbüren

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 166 „Am Wasserwerk II“ der Stadt Ibbenbüren vom 04.09.2017

Büro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Einzelfunde, aber auch Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW).
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.
3. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zum Schutz der europäischen Vogelarten ist die Vorbereitung des Baufeldes, der anschließende Bau der Erschließungsanlagen und die eigentliche Bauphase der baulichen Anlagen außerhalb der Vogelbrutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Plangebiet im Vorfeld durch entsprechende Fachleute auf etwaige Brutstandorte hin zu überprüfen.
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. 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. 05451/583054, 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.
7. 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 empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

§ 2 (1)

28.09.2016 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Am Wasserwerk II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.12.2016 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

§ 13 a (3)

10.01.2017 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 10.01.2017. In dieser Versammlung wurden der Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll der Versammlung ist in der Verfahrensakte und auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren einsehbar. Im Nachfolgenden werden wichtige ausgemachte Anregungen/Bedenken (*kursiv*) der Versammlung dargelegt und getätigte Antworten beschrieben.

Wie groß werden die neuen Grundstücke sein?

Wahrscheinlich wird die Grundstücksgröße zwischen 500 – 700 m² betragen. Es handelt sich um einen Vorentwurf, andere Grundstückszuschnitte sind auch denkbar.

Wie wird die Bezeichnung der neuen Stichstraße sein?

Die Bezeichnung „Am Wasserwerk“ wird voraussichtlich nicht gewählt werden. Es soll ein neuer Straßename vergeben werden. Für Namensanregungen ist die Verwaltung dankbar. Wahrscheinlich sind dann auch Umnummerierungen erforderlich.

Wer trägt die Kosten für Umnummerierungen?

Die Kosten hat jeder Betroffene selber zu tragen. Wichtig ist, dass Adressen leicht gefunden werden, z.B. durch Rettungsfahrzeuge.

Wie sieht der zeitliche Ablauf für den Bau der Entwässerung und der Erschließungsstraße aus?

Zunächst wird die Baustraße erstellt, der Endausbau der Straße wird aller Voraussicht nach in zwei Abschnitten erstellt. Wann das sein wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden.

Soll die Zufahrtsstraße „Am Wasserwerk“ / „Dünenweg“ von der Bundesstraße aus erschlossen werden?

Das ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Zufahrten bleiben.

Es war in der Vergangenheit geplant, dass die Zufahrt über die Hafenstraße erfolgen soll und nicht über den Dünenweg. Werden diesen Planungen umgesetzt?

Vor ca. 15 Jahren war das kurzzeitig ein Thema, die Schließung würde aber zu anderweitigen Belastungen führen. Aktuell ist das nicht geplant. Im Übrigen müsste dann auch der Landesbetrieb Straßenbau NRW beteiligt werden.

In Plangebiet 1 ist ein Spielplatz geplant. Ist noch ein weiterer Spielplatz im neuen Baugebiet vorgesehen?

Im Baugebiet 1 ist ein Spielplatz geplant, der nicht vergessen worden ist. Die Spielplatzleitplanung sieht aktuell keine weiteren Spielplätze vor. Grundsätzlich besteht eine Neigung zur Reduzierung der Spielplatzanzahl. Gleichzeitig sollen aber auch sogenannte Leuchtturmspielplätze mit einem größeren Einzugsgebiet und einem stark verbesserten

Spielangebot hergestellt werden. Anzumerken ist aber auch, dass die Spielplatzleitplanung nur bereits bestehende Spielplätze untersucht hat. Ob der Spielplatz in Plangebiet 1 tatsächlich gebaut wird, steht noch nicht genau fest.

§ 4 (1)

25.07.2017 –
24.08.2017

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden fachgerecht aufgenommen und aufgearbeitet. Sofern Handlungsbedarf ausgemacht wurde, ist dieser in der Begründung berücksichtigt worden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier jedoch nicht explizit aufgeführt.

§ 3 (2)

10.10.2017 –
09.11.2017Öffentliche 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 zu Grunde liegenden Abwägungstabelle wörtlich wiedergegeben. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten.

§ 10 (1)

08.12.2017

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 09.11. 2017

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.
Lehmkuhlgez.
Manteuffel