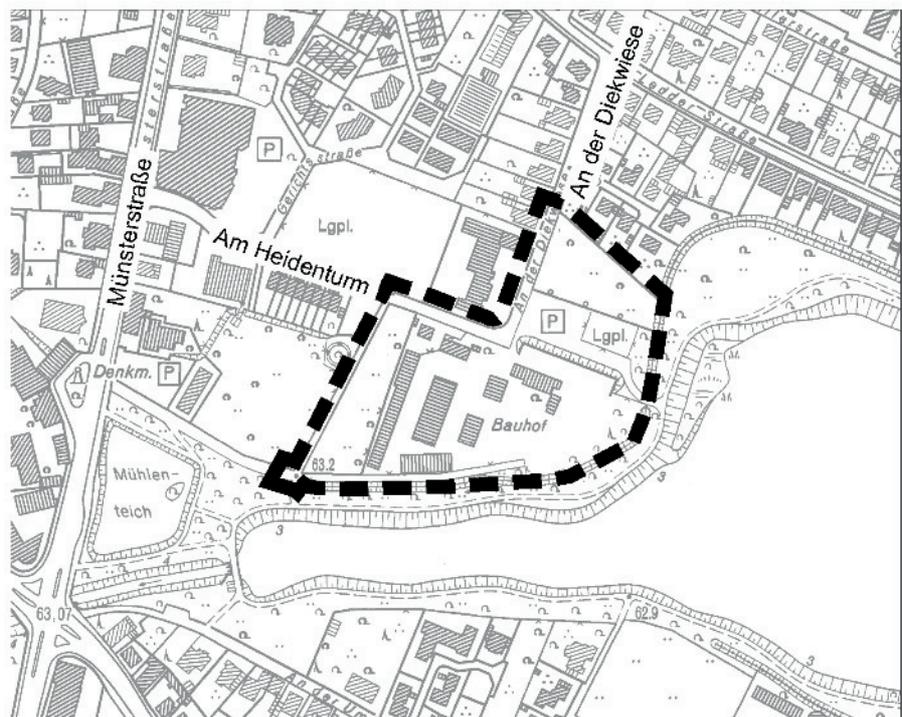


Begründung

Bebauungsplan Nr. 132a

„Wohnen am Aasee“

Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13a BauGB



Offenlegung nach § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und 3 (2) BauGB

Einschließlich Ergänzungen nach der Offenlegung

Stand: 02.10.2014

19.11.2014

Inhaltsverzeichnis

Begründung.....	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Rahmenbedingungen.....	3
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung.....	7
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	8
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB.....	8
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	8
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB.....	8
3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes.....	9
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB.....	9
3.4 Belange des Umweltschutzes.....	11
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	11
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung.....	13
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB.....	13
3.6 Belange des Verkehrs.....	14
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB.....	14
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	16
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB.....	16
3.8 Belange des Hochwasserschutzes.....	17
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB.....	17
4. Inhalt der Neuaufstellung.....	17
4.1 Textliche Festsetzung im Überblick und deren Begründung.....	18
4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	21
5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	22
6. Durchführung der Planung.....	22
7. Verfahrensvermerke.....	23

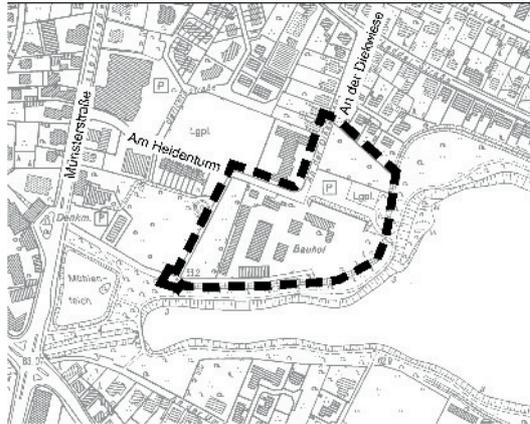
Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass	Das Gelände des ehemaligen Baubetriebshofes an der Diekwiese und die nördlich angrenzenden Flächen liegen seit einigen Jahren brach. Aufgrund seiner Lage direkt am Aasee und seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt Ibbenbürens stellt das Plangebiet ein besonderes städtebauliches Entwicklungspotenzial dar. Daher hat die Stadt Ibbenbüren in 2011 u.a. mit dieser Fläche am europaweit ausgeschriebenen Ideen- und Realisierungswettbewerb für junge Architekten und Planer „EUROPAN 11“ teilgenommen. Es wurden insgesamt 36 Wettbewerbsarbeiten von Verfassern aus 7 europäischen Ländern eingereicht. Nach einem 2-stufigen Auswahlverfahren durch eine örtliche und eine nationale Fachjury ging der Beitrag „Between the courtyards“ von Mehdi Moshfeghi und Lilija Bartuli aus Hamburg als 1. Sieger hervor.
Ziel	Innerhalb des Planbereiches soll eine städtebaulich verdichtete Wohnbebauung errichtet werden, welche hohen gestalterischen Anforderungen gerecht wird und dazu beiträgt der Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lagen nahe den Infrastruktureinrichtungen und dem Naherholungsraum „Aasee“ zu entsprechen.
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: <ul style="list-style-type: none"> 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! Ziel Nr. 03 Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben! Ziel Nr. 04 Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden! Ziel Nr. 08 Ibbenbüren bietet gute Voraussetzungen als Wohnort für ältere Menschen und soll sich dahin gehend stärker profilieren! Ziel Nr. 19 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden! Ziel Nr. 22 Die Entwicklung der bahnhofsnahe Brachen muss für die Ibbenbürener Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung sein! Ziel Nr. 42 Der Aasee und der Werthmühlenplatz sollen zur Stärkung der Kernstadt beitragen!

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ am 10.04.2014 beschlossen.
Lage und Größe	Das Plangebiet befindet sich in rund 800 m Entfernung zum Stadtzentrum Ibbenbürens (Christuskirche und Bahnhof) direkt am Nordwestufer des Aasees. Es ist ca. 2,75 ha groß und setzt sich aus den Flurstücken 7 teilw., 8, 9, 13, 14, 15, 148, 149, 157, 224 teilw. und 1037 teilw. aus der Flur 146 in der Gemarkung Ibbenbüren zusammen. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich


- im Süden und Osten durch die Nordseite der Umflut nördlich des Aasees,
- im Westen und Norden durch die westliche Grenze der Flurstücke 8, 9 und 149 in der Flur 146 der Gemarkung Ibbenbüren (Ostseite des Fußweges östlich des Heidenturms), die Nordseite der Straße „Am Heidenturm“, die Westseite der Straße „An der Diekwiese“ und die Nordseite des Flurstückes 15 in der Flur 146 der Gemarkung Ibbenbüren (Südseite der Grundstücke „An der Diekwiese 11 – 17“).

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 nächstgelegenen Straßen und der Aasee gelb markiert.

aus Urheberrechtsgründen gelöscht
23.07.2018

Land - LEP

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

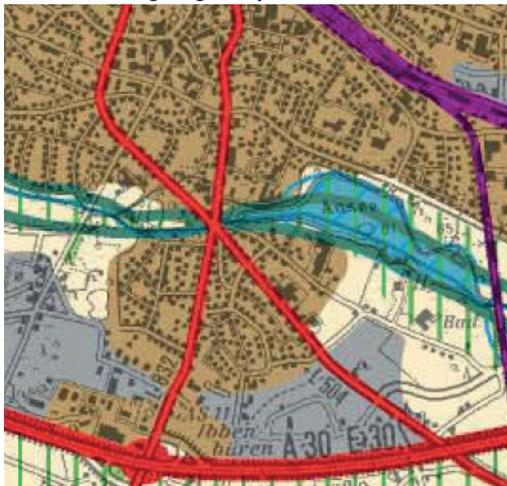
Regionalplan

Im Regionalplan – 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 dieses Bebauungsplanes weitgehend als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Insoweit führt dieser Bebauungsplan nicht zu Widersprüchen zum Regionalplan.

Außerdem sind die übergreifenden Ziele und Grundsätze zu den *Allgemeinen Siedlungsbereichen* zu berücksichtigen. So sieht Ziel Nr. 3 des Regionalplanes vor, dass *Allgemeine Siedlungsbereiche* nur bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden sollen.

Dem 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 entsprochen. Wie in der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungs-Variante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis 2018 ansteigen wird (S. 20). Zusätzlich wird die Haushaltsgröße in Ibbenbüren weiter abnehmen und damit wird die Anzahl der Haushalte steigen (S. 21). Bis 2025 ist von einem Bedarf von jährlich etwa 170 Wohneinheiten auszugehen (S. 26). Durch die besondere Lage direkt am Aasee ist davon auszugehen, dass das neue Wohngebiet sehr gut zu vermarkten ist.

Abb. 3: Auszug Regionalplan

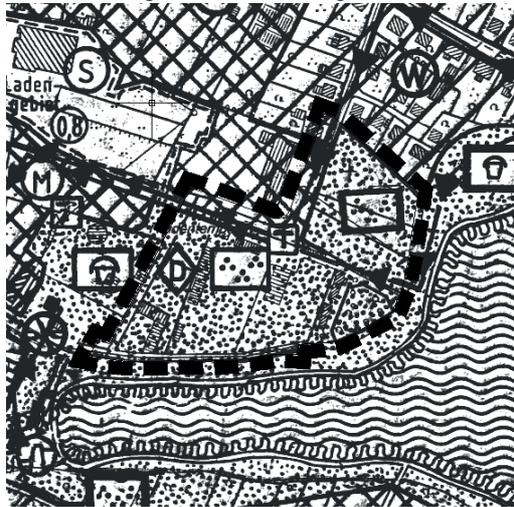
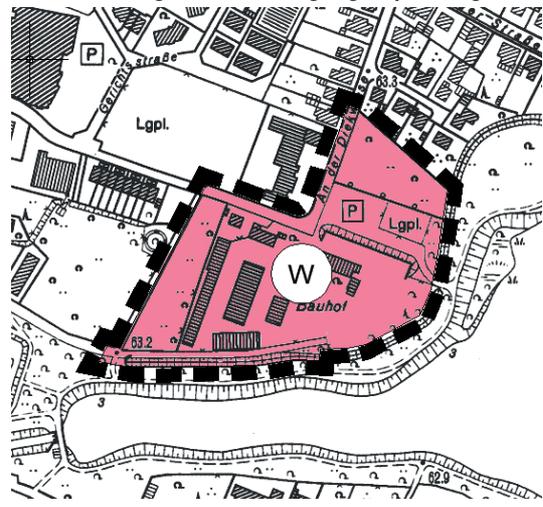


Das Ziel Nr. 3.3 „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.“ wird nicht vollständig erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dargestellt. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist diese Darstellung in 'Wohnbaufläche' zu ändern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 a „Wohnen am Aasee“ wird jedoch eine faktisch vorhandene Gewerbebrache des ehemaligen Baubetriebshofes, die nicht vollständig der derzeit gültigen Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht, einer anderen Nutzung zugänglich gemacht.

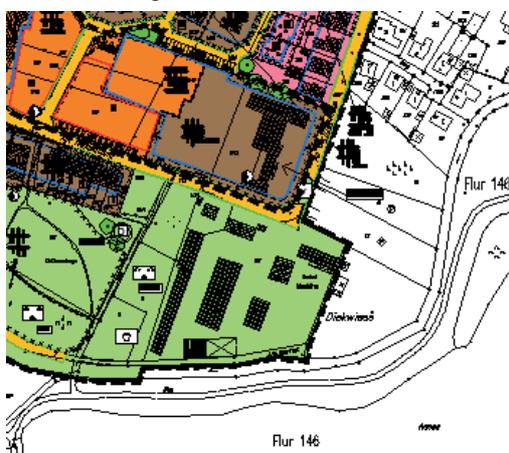
Durch diese Reaktivierung einer Gewerbebrache in integrierter, innenstadtnaher Lage **direkt am Aasee** werden an anderer Stelle Ibbenbürens Flächenreserven voraussichtlich **nicht oder erst später benötigt**. Es bestehen somit in diesem Einzelfall **nachvollziehbare Gründe**, dem Vorrang des Zieles Nr. 3.3 nicht in Gänze zu folgen. Insoweit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 a dennoch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

FNP

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Diese Darstellung entsprach schon zum damaligen Zeitpunkt nicht der tatsächlichen Nutzung der Fläche, sondern stellte eine Zielperspektive dar. Zwischenzeitlich hat sich die Zielvorstellung für das Plangebiet geändert. Nunmehr besteht die Möglichkeit eine gewerbliche Brachfläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierdurch kann die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vermieden werden und ein integrierter attraktiver Wohnstandort entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Abb. 4: Auszug FNP -rechtskräftig-

Abb. 5: Auszug FNP -Berichtigung/Anpassung-

**bisheriger
B-Plan**

Der westliche Teil des Planbereiches ist bisher im Bebauungsplan Nr. 132 „An der Diekwiese“ und der östliche Teil im Bebauungsplan Nr. 100 „Aasee“ enthalten. In beiden Plänen sind die Flächen z.Z. noch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Insoweit wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132a gleichzeitig eine Teilaufhebung der Plangebiete zu Nr. 100 und Nr. 132 durchgeführt.

Abb. 6: Auszug B-Plan Nr. 132 „An der Diekwiese“

Abb. 7: Auszug B-Plan Nr. 100 „Aasee“

**Verfahren nach
§ 13a BauGB**

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche (ehemaliger Bauhof) planungsrechtlich vorbereitet und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines Siedlungsbereiches handelt, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 3 BauGB);
- es werden auch keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (enger räumlicher, sachlicher, zeitlicher Zusammenhang) berührt (§ 13a (1) Satz 3 BauGB);
- und schließlich soll mit der Planänderung dem Bedarf an innenstadtnahem Wohnen in attraktiver Lage der Stadt Rechnung getragen werden, womit ebenfalls die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gegeben ist.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Das Gelände des ehemaligen Baubetriebshofes an der Diekwiese und die nördlich angrenzenden Flächen liegen seit einigen Jahren brach. Eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen stellt grundsätzlich - und der hier vorliegende Planbereich aufgrund seiner Lage direkt am Aasee und seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt Ibbenbürens in besonderem Maße - ein städtebauliches Entwicklungspotenzial dar. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ sollen nun die planerischen Leitideen und Zielvorstellungen des 1. Preisträgers des EUROPAN 11-Wettbewerbes weitgehend umgesetzt werden.

Der gesamte Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den für die Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen und einer kleinen öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Baufelder ist eine bis zu dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Im Bereich der beiden Hauptachsen sollen zwei größere Baukörper mit 3 - 4 Vollgeschossen den Raum gliedern. Diese beiden Standorte eignen sich insbesondere für eine Hotelansiedlung oder die Errichtung eines Pflegewohnheimes, bzw. für vergleichbare Wohnformen (z.B. Servicewohnen, senioren-gerechtes bzw. barrierefreies Wohnen). In den übrigen Bereichen des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist sowohl eine Reihenhausbzw. Hausgruppenentwicklung als auch eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die möglichen Baukörper wurden im Rahmen des Wettbewerbes bereits aufgezeigt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine verdichtete Bebauung vor. Dies ist an dieser Stelle stadträumlich gerechtfertigt und stellt hier eine Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus dar. Die vorgesehene Bebauung ermöglicht zudem die Umsetzung alternativer Wohnkonzepte oder die Bildung von Bauherrngemeinschaften. Durch die direkte Anbindung an den Naherholungsraum Aasee ist eine Minimierung der privaten Gärten möglich.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die vorhandenen Straßen- und Wegeanbindungen und erweitert diese um die innere Erschließung. Das städtebauliche Konzept verfolgt hierbei die Zielsetzung die Wohngebäude von ruhigen Wohnstichen aus zu erschließen. Von den beiden Hauptachsen soll das neue Baugebiet an den Rundweg um den Aasee angeschlossen werden. Der Übergangsbereich der Ost-West-Achse wird mit einer kleinen Grünanlage aufgewertet.

Im Bebauungsplan wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Geschoszahl sowohl die Umsetzung der verdichteten Bebauung ermöglicht als auch eine stadträumlich verträgliche Gestaltung mit gegliederten Baukörpern gewährleistet.

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität soll vor der Vermarktung der Grundstücke eine Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel für den Planbereich erarbeitet werden. In diesen sollen zum einen die Rahmenbedingungen der Gestaltung definiert und außerdem gestalterische Detaillösungen aufgezeigt werden. Diese Gestaltungssatzung wird dem Rat der Stadt Ibbenbüren parallel zur Bebauungsplansatzung zum Beschluss vorgelegt werden.

Die vorgesehenen Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung der geplanten verdichteten Bauweise. Im Bereich der Haupterschließungsachsen sind zudem Baulinien festgesetzt, die aus städtebaulichen Gründen eine geschlossene einheitliche Gebäudefront sichern. Zusätzlich wurden diese Bereiche mit einem Verbot für Grundstücksein- und -ausfahrten belegt, um ein Aufbrechen der Gebäudefronten zu vermeiden und die Einhaltung des Erschließungssystems sicherzustellen.

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. 132a „Wohnen am Aasee“

§ 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	X

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse Der gesamte Planbereich schafft die Voraussetzungen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Er liegt direkt am nördlichen Rand des Naherholungsgebietes am Aasee und in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof. Schädliche Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Die derzeit noch vorhandenen Bodenbelastungen werden vor Inanspruchnahme der Grundstücke vollständig entfernt.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarktanalyse Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 wurde weiterhin ein 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. Hierbei wird vor allem ein weiterer Bedarf an kleinen, seniorengerechten Wohnungen erwartet. Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken lässt sich aufgrund des steigenden Angebotes an Bestandsimmobilien zukünftig immer häufiger in diesem Bereich decken.

In seinen Handlungsempfehlungen führt die Wohnungsmarktanalyse u.a. die Innenentwicklung und hier insbesondere die Konversion der beiden Flächen, die im Rahmen des EUROPAN11-Wettbewerbes überplant wurden als Potenzialflächen für innerstädtisches, verdichtetes Wohnen an.

Das städtebauliche Konzept für die bauliche Entwicklung des Planbereiches stellt für verschiedene Bevölkerungsgruppen (z.B. Senioren, Singles) ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung. Außerdem bietet die unmittelbare Nähe zur Innenstadt u.a. für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen einen erheblichen Standortvorteil. Neben der Möglichkeit für eine Hotelansiedlung oder die Errichtung eines Pflegewohnheimes bzw. für vergleichbare Wohnformen (z.B. Servicewohnen, seniorengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen) bietet der Planbereich sowohl für eine Reihenhausbebauung, wie auch für den Geschosswohnungsbau ein umfassendes Angebot. Dies ist an dieser Stelle stadträumlich gerechtfertigt und stellt hier eine Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus dar. Die vorgesehene Bebauung ermöglicht zudem die Umsetzung alternativer Wohnkonzepte oder die Bildung von Bauherrngemeinschaften.

3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Baukultur

Hinsichtlich der Baukultur sollen im Planbereich für Ibbenbürener Verhältnisse neue Wege beschritten werden. Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Neubebauung wird vor der Vermarktung der Grundstücke eine Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel erarbeitet, welche zum einen die Rahmenbedingungen der Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen definieren, aber auch gestalterische Detaillösungen aufzeigen werden. Eine entsprechende Satzung wird dem Rat der Stadt Ibbenbüren bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ebenfalls zum Beschluss vorgelegt werden.

Denkmalschutz

Etwa 10 m westlich außerhalb des Planbereiches befindet sich die denkmalgeschützte Ruine des Heidenturmes. Die Turmruine war vermutlich Teil einer mittelalterlichen Burganlage, die Stammsitz der Edelherrn von Ibbenbüren war. Die Ruine des Turms besteht aus behauenen Sandsteinquadern mit Außen- und Innenschale und hat einen Durchmesser von ca. 10 m. In den Jahren 1984 und 1985 wurden archäologische Grabungen im Turm und auf dem umliegenden Gelände durchgeführt. Direkt neben dem Turm wurden Fundamentreste, Teile von Holzstützen sowie Teile einer Gräftenanlage (Wassergraben) ausgegraben. Im Jahr 1996 erfolgte die Aufstellung eines Gedenksteines mit Tontafeln und Inschrift: „Den Heidenturm umweht das Geheimnis des großen Unbekannten.“

Abbildung 8: Denkmal Heidenturm



■ Heidenturm

Adresse: Am Gaswerk 9

Gemarkung - Flur - Flurstück

Ibbenbüren - 148 - 89

Inventar-Nr. A 56

Eingetragen am 13.08.1986

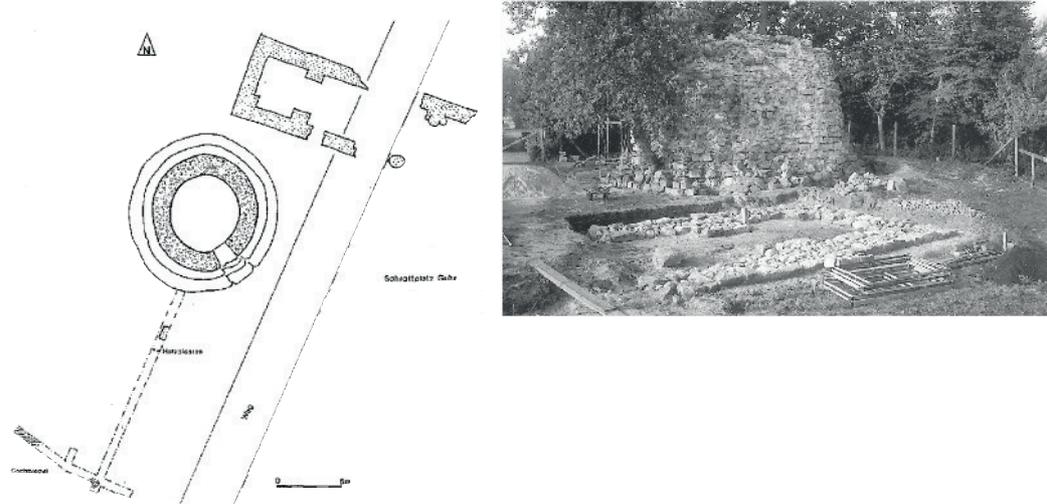
Datierung - ? (vielleicht E. 12. Jh. = Überrest "Cast

Schutzumfang - komplett

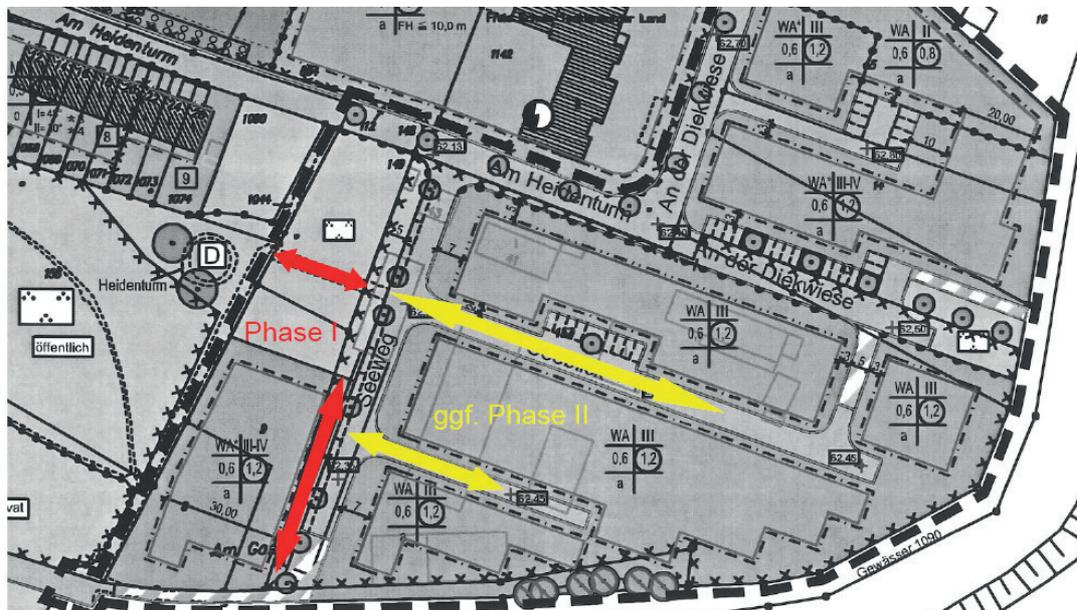
Bauwerksklassen - Burg / Schloss

Aufnahme - 2011 - M. Franke

Die Planung nimmt auf den denkmalgeschützten Heidenturm und das Bodendenkmal Rücksicht, in dem die direkt östlich angrenzende Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. So bleibt der Erhalt des Bodendenkmals gewährleistet und außerdem die Sichtbarkeit des Heidenturms erhalten. Zusätzlich wird die Achse einer der inneren Erschließungsanlagen als Fußweg in der öffentlichen Grünfläche nach Westen auf den Heidenturm ausgerichtet. So wird der Heidenturm im direkten Umfeld von Neubebauung freigehalten und gleichzeitig in das Wegesystem integriert.

Abbildung 9 : Rekonstruktionszeichnung nach den Befunden der Ausgrabung mit Foto


Im Übrigen wird folgende textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen: „Vor Inanspruchnahme der Bauflächen im westlichen Teil des Planungsareals im Umfeld des Heidenturms sind archäologische Voruntersuchungen notwendig. Sie werden in Zusammenarbeit mit der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt. Sie sollen die Grundlage für ein Gutachten der LWL-Archäologie für Westfalen bilden, in dem festgestellt wird, wo und inwieweit das Bodendenkmal Heidenturm in seiner Substanz durch die Planungen betroffen ist. Ausgehend hiervon werden Vereinbarungen mit der LWL-Archäologie für Westfalen getroffen, welche dieser Bereiche vorab flächig archäologisch erforscht werden sollen bzw. welche ggf. von Bebauung freigehalten werden sollen.“

Abbildung 9: Position der bodendenkmalpflegerischen Suchschnitte


Die Durchführung der bodendenkmalpflegerischen Suchschnitte wird in 2 Phasen unterteilt. Die Suchschnitte der Phase 1 werden kurzfristig durchgeführt, um so früh wie möglich weitere Erkenntnisse zur möglichen Ausdehnung des Bodendenkmals zu erhalten. Die 2. Phase wird nur, wenn die Ergebnisse der 1. Phase dies für geboten erscheinen lassen, erst im Rahmen der Bodensanierungsmaßnahmen, bzw. der Herstellung der Erschließungsanlagen im Verlauf der geplanten Straßen weiter östlich erfolgen.

Ortsbild Die vorhandenen Grünstrukturen südlich und östlich angrenzend zum Plangebiet können weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich im südlichen Randbereich zum ehemaligen Gelände des Baubetriebshofes müssen einige Bäume entfernt werden, da ansonsten eine vermarktbarere Entwicklung des Geländes nicht möglich wäre. Diese aus städtebaulichen Aspekten notwendigen Baumfällungen werden, wie in der artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben, vom Ing.-Büro ökon aus Münster fachlich begleitet. Insofern wird den ökologischen Belangen hinreichend Rechnung getragen.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen Im direkten und weiteren Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Verkehrswege, die eine Überschreitung der jeweils zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Planbereiches erwarten lassen.

Gewässer Am südlichen Rand außerhalb des Planbereiches verläuft das Gewässer Nr. 1090 (Umflut). Es wird durch diesen Bebauungsplan nicht überplant und bleibt daher unverändert erhalten. Innerhalb des Planbereiches werden die Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 5 m und über die textliche Festsetzung Nr. 3.2 ein Mindestabstand von Nebenanlagen von 3 m zur Böschungsoberkante des Gewässers sichergestellt.

Natur und Landschaft Mit Schreiben vom 30.06.2014 teilt die Arbeitsgemeinschaft für Naturschutz Tecklenburger Land e.V. (ANTL) mit, dass in der Planzeichnung am Südrand des Bebauungsplanes 12 Bäume als „Bäume entfallen“ gekennzeichnet sind. Weiter östlich befänden sich am Süd-Ost- und Ostrand des Plangebietes noch weitere Bäume und/oder Sträucher, die in der Planzeichnung nicht eingetragen sind. Alle Bäume und ein Großteil der Sträucher im Plangebiet seien nach Auffassung der ANTL zu erhalten.

Die vorhandenen Grünstrukturen südlich und östlich angrenzend zum Plangebiet können weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich im südlichen Randbereich zum ehemaligen Gelände des Baubetriebshofes müssen einige Bäume entfernt werden, da ansonsten eine vermarktbarere Entwicklung des Geländes nicht möglich wäre. Diese aus städtebaulichen Aspekten notwendigen Baumfällungen werden, wie in der artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben, vom Ing.-Büro ökon aus Münster fachlich begleitet. Insofern wird den ökologischen Belangen hinreichend Rechnung getragen.

Die vorliegende Neuaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13 a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Da eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a (2) Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss daher nicht berücksichtigt werden.

Artenschutz Vom Ingenieurbüro ökon, Liboristraße 13, 48155 Münster, wurde mit Datum vom 3. September 2014 eine artenschutzrechtliche Prüfung, eine Biotopkartierung sowie eine avifaunistische Untersuchung erstellt.

Die Brutvogelkartierung ergab dabei, dass bei insgesamt 24 erfassten Vogelarten keine planungsrelevante Art vorgefunden wurde. Lediglich der Feldsperling als planungsrelevante Art konnte als Nahrungsgast entdeckt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Feldsperling können nicht abgeleitet werden.

Im Rahmen der Fledermauskartierung wurden mindestens 5 Arten nachgewiesen. Der Planbereich kann daher als gering bis mäßig artenreich eingeschätzt werden. Die Anzahl der Kontakte zeigt eine mittlere bis hohe Aktivität und somit eine vorhandene Bedeutung des untersuchten Gebietes für die nachgewiesenen Arten. Es wurden folgende Arten kartiert: Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte insbesondere mit den Fledermäusen sind folgende Regelungen erforderlich:

- Bauzeitenregelung (Gebäudeabriss-Verbot) von Anfang Dezember bis Ende Juli
- Ökologische Baubegleitung „Gebäudeabriss“
- Baumfällung im Hochwinter zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar
- Ökologische Begleitung von Baumfällungen
- Schaffung von Fledermausersatzquartieren an Gebäuden als Ausgleich
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne die Umsetzung vorgezogener artspezifischer Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zugunsten von Gebäude bewohnender Fledermausarten und ohne die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitungen und Erhalt lichtarmer Dunkelräume) artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht auszuschließen sind. Bei Beachtung der aufgeführten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Die bereits notwendigen ersten Abrissarbeiten wurden unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt. Unmittelbar vor diesen Abrissarbeiten wurden am Wellenbad südlich des Aasees und an Gebäuden im Bereich des Werthmühlenplatzes westlich der Münsterstraße Fledermausersatzquartiere geschaffen.

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 (Hinweis Nr. 7). 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

Das Gelände des alten Bauhofes hat eine längere Entwicklungsgeschichte. So befand sich in diesem Bereich sowohl das ehemalige Freibad, die Stadtgärtnerei sowie ein Schlachthofbetrieb. Sowohl die Altnutzungen als auch der Betrieb des ehemaligen städtischen Bauhofes hat zu punktuellen Bodenverunreinigungen geführt, die im Rahmen einer Gesamtsanierung beseitigt werden müssen. Nur ein geringer Teil der hierbei auszutauschenden Böden sind deponiepflichtig, der Großteil kann in anderen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwällen) oder unterhalb der notwendigen Erschließungsstraßen verbaut werden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Sack + Temme GbR, Osnabrück ein Konzept (Bearbeitungs-Nr. 1308.2395 vom 24.02.2014) erarbeitet, welches von einer vollständigen Sanierung der gesamten Flächen des ehemaligen Baubetriebshofes und einer Herstellung von gründungsfähigen Böden ausgeht. Zudem sind in dem nördlich angrenzenden Bereich (Grünfläche und jetziger Parkplatz) bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. In dem Areal befinden sich in dem natürlichen Bodenaufbau Torfe, die entweder zu erhöhten Gründungskosten und damit verbunden Preisnachlässen bei den Vermarktungsgrundstücken führen würden oder einen Austausch erfordern.

Da auch in diesem Bauabschnitt die Errichtung von zwei Erschließungsstraßen vorgesehen ist, empfiehlt der Gutachter den Ausbau der Torfe und die Herstellung eines gründungsfähigen Baugrundes.

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 25.06.2014 sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, da aktuelle Luftbildauswertungen ergeben haben, dass keine in den Luftbildern erkennbaren Belastungen vorliegen.

Vorsorglich bleibt jedoch der Hinweis Nr. 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 zu verständigen (Hinweis: mit Angabe der entsprechenden Telefonnummern).“

im Bebauungsplan enthalten.

**tabellarische
Übersicht**

Umweltbezogene Informationen + Stellungnahmen

Art der vorh. Information:	Urheber:	thematischer Bezug:
Konzept zur Altlastensanierung	Ing.-Büro Sack+Temme GbR Neulandstraße 6 49084 Osnabrück	Sanierungskonzept zur Her- richtung uneingeschränkt baulich nutzbarer Grund- stücke
Artenschutzrechtliche Prüfung	Ing.-Büro ökon Liberistraße 13 48155 Münster	artenschutzrechtliche Prü- fung, Biotopkartierung und avifaunistische Unter- suchung
Stellungnahme zu Wasser- wirtschaft, Bodenschutz und Abfallwirtschaft	Kreis Steinfurt Tecklenburger Straße 10 48565 Steinfurt	Hinweise zum Abstand zum Gewässer und zur Altlasten- sanierung
Stellungnahme zur Entfer- nung von Bäumen und Sträuchern	Arbeitsgemeinschaft für Naturschutz Tecklenburger Land Bahnhofstraße 73 49545 Tecklenburg	Forderung nach Erhalt der Bäume und Sträucher

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

**Wirtschaft +
Infrastruktur**

Durch die bauliche Aktivierung der bisher brachliegenden Flächen wird insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in zweistelligem Millionenbereich entstehen.

Kanalisation

Das im Planbereich anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über eine neue Trennkana-
lisation in den geplanten Straßen gesammelt und in das vorhandene Kanalnetz in den
Straßen „Am Heidenturm“ und „An der Diekwiese“ eingeleitet. Die Leistungsfähigkeit der
vorhandenen und geplanten Kanalleitungen ist gewährleistet.

**Versorgungs-
leitungen**

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitun-
gen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Deutsche Telekom GmbH weist mit Schreiben vom 12.07.2014 darauf hin, dass im
Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind und dass
das Gebäude „An der Diekwiese 43“ mit einer Telekommunikationsleitung versehen ist. Die
Telekom bittet um frühzeitige Information zu Abriss- und Erschließungsarbeiten, um
entsprechende Vorsorge treffen zu können.

Daher wird der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis Nr. 3 wie folgt ergänzt:

„Der Telekom Münster ist der Beginn *der Abrissarbeiten 4 Wochen* und der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.“

Mit Schreiben vom 19.06.2014 teilt die Westnetz GmbH für die Versorgungseinrichtungen der RWE Deutschland AG mit, dass innerhalb des Plangebietes 10 kV-Erdkabel verlaufen, die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dienen. Die Schutzstreifenbreite beträgt 0,50 m beidseits der Leitungsachse. Eine Überbauung der vorhandenen Erdkabel ist nicht zulässig. Da die Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenkörper liegen, wird auf eine nachrichtliche Übernahme der Leitungen im Plan aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Löschwasser** Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.
- Abfall** Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz 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 Planbereich ist sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. In rund 300 m Entfernung sind drei Haltestellen des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM) zu erreichen. Es sind dies die Haltestellen „Werthmühle“ südwestlich und „Amtsgericht“ nordwestlich des Planbereiches auf der Münsterstraße und die nördlich gelegene Haltestelle „Abzw. Arndtstraße“ auf der Ledder Straße. Von dort verkehren verschiedene Buslinien der RVM, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens verbinden. Die Anbindung an das überregionale ÖPNV-Netz wird über die Schnellbuslinie S50 gewährleistet, welche vom Bahnhof Ibbenbürens über den eigenen südlichen Stadtteil Dörenthe, den nächsten Orten Saerbeck und Ladbergen sowie über den Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) zum Oberzentrum Münster führt.
- Kraftfahrzeuge** Der Planbereich ist nach Westen über die Straße „Am Heidenturm“ an die Münsterstraße/L 832 und nach Norden über die Straße „An der Diekwiese“ an die Ledder Straße/L 594 angebunden. Die innere Erschließung ist über ergänzende verkehrsberuhigte Stichstraßen in Ostwest- und Nordsüd-Ausrichtung geplant. Die beiden nördlichen nach Osten führenden Stichstraßen sollen aufgrund der kurzen Abschnitte ebenfalls „An der Diekwiese“ heißen. Die von der Straße „Am Heidenturm“ nach Süden abknickende Straße soll den Namen „Seeweg“ und die vom „Seeweg“ nach Osten abknickende Straße den Namen „Seeblick“ tragen. So findet die besondere Lage am Aasee auch ihren Niederschlag in der Namensgebung der neuen Straßen und verhilft dem Baugebiet zu einem besonderen Merkzeichen.

Eine Durchlässigkeit von der Straße „Am Heidenturm“ zur Straße „An der Diekwiese“ für Kraftfahrzeuge ist zur Zeit etwa 10 m westlich vor der nach Norden abknickenden Straße durch Poller versperrt. Ohne diese Sperrung wäre zu befürchten, dass KFZ-Verkehr von der Münsterstraße die beiden o.g. Straßen als Abkürzung nutzt, um die Ampelkreuzung mit der Ledder Straße zu vermeiden. Um eine fachlich fundierte Aussage zur Belastbarkeit der Knotenpunkte „Münsterstraße/Am Heidenturm“ und „Ledder Straße/An der Diekwiese“, zur Orientierung des Ziel- und Quellverkehrs aus dem neuen Wohngebiet und zur Sinnhaftigkeit, bzw. zum Standort der Absperr-Poller zu erhalten, wurde von der nts Ingenieurgesellschaft mbh, Münster eine zusammenfassende verkehrliche Ersteinschätzung erarbeitet. Diese zieht folgendes Fazit:

„Im Rahmen einer verkehrlichen Ersteinschätzung für die Realisierung der Maßnahme B-Plan 132a „Wohnen am Aasee“ wurde eine Verkehrserzeugung gerechnet und die zu erwartenden Verkehrsmengen auf die Knotenpunkte Münsterstraße/Am Heidenturm sowie Ledder Straße/An der Diekwiese umgelegt. Anhand eines mikroskopischen Verkehrsflussmodells, das auch die umliegenden Knotenpunkte mit verkehrabhängigen Steuerungen sowie die Ansiedlung eines Aldi-Marktes „Am Heidenturm“ enthält, wurden die Verkehrsabläufe am Knotenpunkt Münsterstraße/Am Heidenturm im Netzzusammenhang betrachtet und die Verkehrsqualität gemäß HBS 2001 für die Nachmittagsspitzenstunde bewertet. Die Ersteinschätzung führte zu folgenden Ergebnissen:

Münsterstraße / Am Heidenturm:

Aufgrund der hohen Verkehrsstärken auf der Münsterstraße ist gemäß Tabelle 44 RAS 06 für die Linksabbieger in die Straße „Am Heidenturm“ eine separate Abbiegespur erforderlich. Mit Realisierung des Vorhabens verändert sich die Verkehrsqualität von QSV C auf QSV D, was noch einem ausreichenden Verkehrsablauf entspricht. Als Auslöser für eine mögliche Umgestaltung des Einmündungsbereiches ist jedoch in jedem Fall die gewerbliche Nutzung im vorderen Bereich der Straße „Am Heidenturm“ anzusehen. Die Zusatzbelastung durch das geplante Wohngebiet ist keinesfalls maßgebend und der Einfluss auf die Verkehrsqualität nur marginal.

(Einschub zur Notwendigkeit einer Linksabbiegespur auf der Münsterstraße:

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung des Aldi-Marktes Am Heidenturm der „PGT Umwelt und Verkehr GmbH“, Hannover vom 31.05.2011 wurde festgestellt:

„Infolge des Ausbaustandards der Einmündung „Am Heidenturm/Münsterstraße“ mit separatem Abbiegefahrstreifen in der Straße „Am Heidenturm“ und einer Linksabbiegehilfe im Zuge der Münsterstraße ist ein hoher Ausbaustandard gewährleistet. Sollte sich zukünftig herausstellen, dass ein verkehrssicherer Ablauf nicht gewährleistet wird, so kann eine Fußgängersignalanlage am Nordarm der L 832 (Münsterstraße) angeordnet werden. Diese Signalanlage kann neben der sicheren Querung für die Fußgänger zusätzlich eine Funktion für die einbiegenden Fahrzeuge übernehmen.“)

Ledder Straße / An der Diekwiese:

Diese Einmündung ist im Vergleich zur Einmündung Münsterstraße/Am Heidenturm deutlich geringer belastet, so dass keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind. Der Verkehr kann jederzeit mindestens mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Die Entfernung der Poller in der Verbindung „Am Heidenturm/An der Diekwiese“ würde sich ungünstig auswirken, da Schleichverkehre zu erwarten sind. Insbesondere in der Morgenspitzenstunde wären die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit nachteilig, da gleichzeitig der Schülerverkehr an der Grundschule/Realschule und Tempo-30-Zone betroffen wäre. Eine Erhöhung des Durchgangsverkehres innerhalb einer Tempo-30-Zone ist grundsätzlich zu vermeiden. Ab einem Durchgangsverkehrsanteil von ca. 15 % (dieser würde sicher übertroffen werden), müsste die Ausweisung der Zone durch das Straßenverkehrsamt aufgehoben werden. Innerhalb des Neubaugebietes wäre eine Durchfahrtsmöglichkeit wünschenswert, um Umwegfahrten zu vermeiden und damit Verkehrsleistung zu reduzieren. Schleichverkehre sind aufgrund des sehr hohen Zeitverlustes bei der Fahrt durch das Neubaugebiet nicht zu erwarten.

Alternativ wäre es auch möglich, die vorhandenen Absperrpoller auf der Straße „Am Heidenturm“ so nach Westen zu versetzen, dass das neue Baugebiet vollständig und ausschließlich über die Straße „An der Diekwiese“ erschlossen wird. An dieser Stelle bestehen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Einmündung an der Ledder Straße keine Bedenken gegen die Erschließung des Baugebietes. Grundsätzlich wäre jedoch zu bevorzugen, einen Teil des Neuverkehrs auch in Richtung Münsterstraße abfließen zu lassen, um die Umwegfahrten zu minimieren und die Verkehrszunahme vor der Grundschule/ Realschule zu minimieren.“

Festsetzungen zu verkehrsregelnden Maßnahmen werden allerdings im Bebauungsplan nicht getroffen, um sachgerecht und flexibel in Abstimmung mit den Anliegern mit sich möglicherweise in Zukunft als notwendig herausstellenden Änderungen der Verkehrsführung umgehen zu können.

**Fußgänger
Radfahrer**

Für Fußgänger und Radfahrer werden jeweils in Verlängerung der beiden Hauptachsen der inneren Erschließung nach Süden und nach Osten Verbindungen an den Rundweg um den Aasee geschaffen, um 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) 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 Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Ibbenbürens wird der weitere Flächenverbrauch und der damit zusammenhängende Erschließungskostenaufwand reduziert und eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht.

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

Ziel Nr. 04 Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden!

Ziel Nr. 08 Ibbenbüren bietet gute Voraussetzungen als Wohnort für ältere Menschen und soll sich dahin gehend stärker profilieren!

Da aufgrund des demographischen Wandels die Zahl der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren gestiegen ist und voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter steigen wird, werden mehr kleinere Wohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern benötigt. Das vorliegende städtebauliche Konzept stellt für verschiedene Bevölkerungsgruppen (z.B. Senioren, Singles) hierzu ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt bietet u.a. für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen einen erheblichen Standortvorteil. Insoweit wird den Oberzielen 3, 4 und 8 in besonderer Weise entsprochen.

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

Durch den Bebauungsplan wird die Unternehmerzufriedenheit in Ibbenbüren weiter gestärkt, da die bauliche Entwicklung durch private Projektentwickler betrieben und von der Stadt begleitet wird. Durch die bauliche Aktivierung der bisher brachliegenden Flächen wird insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in zweistelligem Millionenbereich entstehen.

Ziel Nr. 22 Die Entwicklung der bahnhofsnahe Brachen muss für die Ibbenbürener Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung sein!

Der Planbereich liegt in ca. 800 m Entfernung zum Bahnhof Ibbenbüren und zum Stadtzentrum und liegt zur Zeit brach. Er kann daher als bahnhofsnahe Brache bezeichnet werden und die bauliche Entwicklung erfüllt damit das Oberziel 22 in besonderer Weise.

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

Durch die Realisierung von ca. 120 Wohneinheiten und möglicherweise ergänzender Dienstleistungen im direkten Umfeld des Aasees und nur kurzer Distanz zur Kernstadt wird dem Oberziel 42 entsprochen. Eine Stärkung der Kernstadt wird durch weiteren Kaufkraftzufluss und durch die damit einhergehende Belebung der Innenstadt erzeugt.

3.8 Belange des Hochwasserschutzes

§ 1 (6) Nr. 12 BauGB

**Hochwasser-
schutz**

Der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Aasee stellt kein natürliches Gewässer dar, sondern wurde in den 1970er Jahren als Hochwasserrückhaltebecken errichtet. Das regulierbare Auslaufbauwerk des Aasees befindet sich etwa 100 südlich des Planbereiches. Eine Gefährdung des geplanten Wohngebietes durch Hochwasser kann daher ausgeschlossen werden.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

**Art der baulichen
Nutzung**

Der Planbereich wird abgesehen von den notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen und einer öffentlichen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sollen die allgemein zulässigen Wohngebäude auf allen Grundstücken zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt. Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nur entlang der Haupterschließungsachsen auf den mit WA* gekennzeichneten Grundstücken zugelassen werden. So wird gewährleistet, dass nur Teile der vorderen Grundstücke mit einer Nicht-Wohnnutzung genutzt werden können, diese aber ausdrücklich in allen anderen Grundstücksteilen ausgeschlossen werden. Wenn es also zu Nutzungsmischungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kommt, werden sie nur auf den etwas unsensibleren Grundstücken an den Haupterschließungsachsen erfolgen. So können die übrigen Grundstücke von potentiellen Belastungen durch Nicht-Wohnnutzungen freigehalten werden.

**Maß der baulichen
Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse je nach Lage des Grundstückes auf II bis IV Geschosse festgesetzt.

Die sehr differenziert festgesetzten und am European 11 - Entwurf angelehnten zulässigen Geschosshöhen sollen eine intensive Ausnutzung des aufgrund der besonderen Lagegunst wertvollen Grund und Bodens ermöglichen. Die zulässigen Gebäudehöhen (textl. Festsetzung Nr. 2) werden unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange zu den vorhandenen Wohngebäuden, aber auch zum Freiraum am Aasee und zum Heidenturm hin festgesetzt.

Die Obergrenzen für die GRZ in einem WA-Gebiet (0,4) können gemäß § 17 (2) BauNVO „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Die städtebaulichen Gründe für eine Überschreitung liegen insbesondere in der Lagegunst des Plangebietes. An diesem städtebaulich integrierten, direkt am Aasee gelegenen Standort bietet es sich geradezu an, eine dichtere als in der BauNVO als zulässig genannte Bebauung zuzulassen. Dieses ist auch durch den vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerb 'European 11' dokumentiert worden. Die Überschreitung der GRZ wird gerade durch die besondere Lage des Plangebietes am Naherholungsgebiet Aasee und der Nähe zur Innenstadt ausgeglichen.

Bauweise	<p>Im gesamten Planbereich wird abweichende Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht einen flexibleren Umgang mit notwendigen Grenzabständen und den Bau von sogenannten Kettenhäusern und Haus-Hof-Häusern. Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen dabei in den mit WA gekennzeichneten Bereichen die Gebäude auch länger als 50 m sein. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden auf den beiden Grundstücken nördlich, bzw. westlich der beiden Haupterschließungsachsen größere Gebäude errichten zu können, die für eine Hotel- oder auch Seniorennutzung geeignet sind.</p>
Baugrenzen und Baulinien	<p>In Anlehnung an den Entwurf des European 11 - Siegerentwurfes werden die Baugrenzen festgesetzt. An der Südseite der Straße „Am Heidenturm“ und seiner Verlängerung nach Osten und an der Ostseite der Straße „An der Diekwiese“ werden Baulinien festgesetzt, um entlang der Haupterschließungsachsen bewusst eine geschlossene Baustruktur zu erzeugen.</p>
Verkehrsflächen	<p>Die Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen in paralleler, bzw. rechteckiger Anordnung zu den vorhandenen Straßen festgesetzt. Abgesehen von der südlichsten Stichstraße werden in allen Straßen öffentliche Parkplätze realisiert. In Verlängerung der beiden Hauptachsen werden nach Osten und nach Süden Fuß-/Radwegverbindungen bis an den Rundweg am Aasee hergestellt.</p> <p>Die beiden von der Straße „An der Diekwiese“ nach Osten abknickenden Stichstraßen sollen ebenfalls mit „An der Diekwiese“ bezeichnet werden, weil eine Durchlässigkeit von Westen von der Straße „Am Heidenturm“ derzeit nicht gegeben ist.</p> <p>Die von der Straße „Am Heidenturm“ nach Süden abknickende Straße erhält den Namen „Seeweg“ und die von dort nach Osten abknickende Straße den Namen „Seeblick“. So findet die besondere Lage am Aasee auch ihren Niederschlag in der Namensgebung der neuen Straßen und verhilft dem Baugebiet zu einem besonderen Merkzeichen.</p>
Grünflächen	<p>Eine öffentliche Grünfläche soll am Übergang der Haupt-Ost-West-Achse zum Aasee-Rundwanderweg entstehen, um der für Ibbenbürener Verhältnisse doch sehr verdichteten Bebauung einen öffentlichen Freiraum zuzuordnen. Ansonsten wird diese Funktion durch den direkt angrenzenden Naherholungsbereich am Aasee erfüllt.</p> <p>Die Planung nimmt auf den denkmalgeschützten Heidenturm westlich des Planbereiches und auf das Bodendenkmal Rücksicht, in dem die direkt östlich angrenzende Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. So bleibt der Erhalt des Bodendenkmals gewährleistet und außerdem die Sichtbarkeit des Heidenturms erhalten. Zusätzlich wird die Achse einer der inneren Erschließungsanlagen als Fußweg in der öffentlichen Grünfläche nach Westen auf den Heidenturm ausgerichtet wird. So wird der Heidenturm im direkten Umfeld von Neubebauung freigehalten und gleichzeitig in das Wegesystem integriert. Für die zukünftigen Bewohner des neuen Baugebietes, wie andere Nutzer entsteht so neben dem direkt angrenzenden Naherholungsraum „Aasee“ ein dem Gebiet direkt angeschlossener öffentlicher Grünbereich, welcher die Qualität des Wohnumfeldes weiter steigert.</p>

4.1 Textliche Festsetzung im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA + WA*) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (nur in WA*)*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nur in WA*).*

Ausnahmsweise können zugelassen werden (nur in WA):*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
3. *Anlagen für Verwaltungen.*

Unzulässig sind:

1. *Gartenbaubetriebe,*
2. *Tankstellen.*

Die Gliederung und der teilweise Ausschluss der gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird vorgenommen, um einerseits ruhiges Wohnen in den Randlagen, gleichzeitig aber auch an den Haupterschließungsachsen ergänzende Nichtwohnnutzungen zu ermöglichen, welche der attraktiven Lage des Planbereiches entsprechend zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes führen sollen. Gleichzeitig wird so gewährleistet, dass die vorderen Grundstücke mit einer Nicht-Wohnnutzung genutzt werden können, diese aber ausdrücklich in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen werden. Wenn es also zu Nutzungsmischungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kommt, wird sie nur auf den etwas unsensibleren Grundstücken erfolgen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 *Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,20 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.*
- 2.2 *Die Firsthöhe, bzw der höchste Punkt des Dachaufbaues, darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m, bei dreigeschossigen Gebäuden 10,00 m und bei viergeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 12,00 m betragen.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse je nach Lage des Grundstückes auf II bis IV Geschosse festgesetzt. Die höhere als in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in WA-Gebieten als zulässig erklärte GRZ und auch die für lbbenbürener Verhältnisse relativ hohe Geschosszahl wird mit der besonderen Lagegunst und dem vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerb EURPAN 11 begründet.

Diese verdichtete Bebauung wird hinsichtlich der Gestaltung gesondert reglementiert, so dass die Außenwirkung des dann sehr homogenen Wohngebietes (s. Nr. 5: Örtliche Bauvorschriften) stadträumlich positiv wahrgenommen werden wird. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

3. Bauweise

- 3.1 *Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)*
In der im WA festgesetzten abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig, die auch als Kettenhäuser mit einseitigem Grenzabstand möglich sind. Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die Gebäude in offener Bauweise auch länger als 50 m sein.
- 3.2 *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung 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 (3,00 m) einzuhalten.*

b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

c) Zur Böschungsoberkante des südlich angrenzenden Gewässers 1090 (Umflut) haben Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

d) Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.

Im gesamten Planbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Diese wird auf einigen der Grundstücke mit der Bestimmung, dass nur Einzel- und Reihenhäuser zulässig sind, ergänzt. Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen in den mit WA gekennzeichneten Bereichen die Gebäude in offener Bauweise länger als 50 m sein.

Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden auf den beiden Grundstücken nördlich, bzw. westlich der beiden Haupterschließungsachsen größere Gebäude errichten zu können, die für eine Hotel- oder auch Seniorenwohnnutzung geeignet sind.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen

Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (Altlast im Plangebiet) ist eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes erst zulässig, wenn die im Plangebiet bestehende Altlast saniert wurde (gemäß Sanierungskonzept des Büros Sack + Temme GbR aus Osnabrück vom 24.02.2014, Bearbeitungsnummer 1308.2395) und von Seiten des Umweltamtes des Kreises Steinfurt gegen eine Bebauung keine Bedenken mehr bestehen. Der Bereich der bestehenden Altlast ist im Plangebiet entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Das Gelände des ehemaligen Bauhofes ist aufgrund verschiedener Altnutzungen mit Schadstoffen belastet und daher als Altstandort im Plan gekennzeichnet. Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge wurde vom Ingenieurbüro Sack + Temme GbR, Osnabrück, ein Konzept (Bearbeitungs-Nr. 1308.2395 vom 24.02.2014) erarbeitet, welches von einer vollständigen Sanierung der gesamten Flächen des ehemaligen Baubetriebshofes und einer Herstellung von gründungsfähigen Böden ausgeht. Nur ein geringer Teil der hierbei auszutauschenden Böden sind deponiepflichtig, der Großteil kann in anderen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwällen) oder unterhalb der notwendigen Erschließungsstraßen verbaut werden. Das Sanierungskonzept wurde mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt abgestimmt.

5. Bindungen für Bepflanzungen

5.1 Die gemäß Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.

5.2 Die gemäß Planzeichnung mit einem Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als kleine bis mittelgroße heimische oder eingebürgerte Laubbäume 2.- 3. Ordnung in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang spätestens im Jahr der Fertigstellung der Straßen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und 1 m Tiefe auszuführen. Die genauen Standorte der geplanten Einzelbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche werden erst im Rahmen der Fertigstellungsplanung zu den Straßen festgelegt.

Die Festsetzungen zum Erhalt vorhandener und zur Anpflanzung neuer Bäume dient der gestalterischen Aufwertung des Wohngebietes. Außerdem werden so positive kleinklimatische und ökologische Auswirkungen erzeugt.

6. **Denkmal Heidenturm**

Vor Inanspruchnahme der Bauflächen im westlichen Teil des Planungsareals im Umfeld des Heidenturms sind archäologische Voruntersuchen notwendig. Sie werden in Zusammenarbeit mit der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt. Sie sollen die Grundlage für ein Gutachten der LWL-Archäologie für Westfalen bilden, in dem festgestellt wird, wo und inwieweit das Bodendenkmal Heidenturm in seiner Substanz durch die Planungen betroffen ist. Ausgehend hiervon werden Vereinbarungen mit der LWL-Archäologie für Westfalen getroffen, welche dieser Bereiche vorab flächig archäologisch erforscht werden sollen bzw. welche ggf. von Bebauung freigehalten werden sollen.

Die Planung nimmt auf den denkmalgeschützten Heidenturm und das Bodendenkmal Rücksicht, in dem die direkt östlich angrenzende Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. So bleibt der Erhalt des Bodendenkmals gewährleistet und außerdem die Sichtbarkeit des Heidenturms erhalten. Zusätzlich wird die Achse einer der inneren Erschließungsanlagen als Fußweg in der öffentlichen Grünfläche nach Westen auf den Heidenturm ausgerichtet wird. So wird der Heidenturm im direkten Umfeld von Neubebauung freigehalten und gleichzeitig in das Wegesystem integriert.

B. **Örtliche Bauvorschriften**

Die in einem gesonderten Verfahren festgelegten Gestaltungsvorschriften für die Errichtung der geplanten Gebäude einschließlich deren Neben- und Außenanlagen sind im Rahmen der Baugenehmigungs-, bzw. Freistellungsverfahren in den mit WA – WA gekennzeichneten Bereichen zu berücksichtigen.*

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Neubebauung wird vor der Vermarktung der Grundstücke eine Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel erarbeitet, welche zum einen die Rahmenbedingungen der Gestaltung definieren, aber auch gestalterische Detaillösungen aufzeigen werden. Eine entsprechende Satzung wird dem Rat der Stadt Ibbenbüren bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ebenfalls zum Beschluss vorgelegt 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV NRW S. 564);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz — LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).

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, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 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 zu verständigen (02331-6927-3885 — technische Einsatzleitung werktags oder 02931-82-2281 außerhalb der Dienstzeiten).
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Abrissarbeiten 4 Wochen und der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
5. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser-Zisterne) wird hingewiesen.
6. Die Nutzung des Grundwassers wird aufgrund erheblicher Qualitätsbeeinflussung durch geologisch bedingtem erhöhten Eisengehalt nicht empfohlen.
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. 05451/583054, 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.
8. 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.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 27.545 m² groß und wie folgt gegliedert:

allgemeines Wohngebiet	20.030 m ²	72,72 %
öffentliche Verkehrsfläche	5.733 m ²	20,81 %
öffentliche Grünfläche	1.782 m ²	..6,47 %
Gesamtfläche	27.545 m ²	100,00 %

6. Durchführung der Planung

Bauabschnitte

Das Gesamtareal soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Zunächst ist die Bebauung der nördlichen bisher nicht zum ehemaligen Baubetriebshof liegenden Flächen vorgesehen. Diese Flächen wurden durch die Stadt Ibbenbüren bereits angekauft. Der zweite Bauabschnitt umfasst das gesamte Gelände des ehemaligen Baubetriebshofes.

Der Vorteil einer abschnittswisen Entwicklung des Geländes liegt darin, dass die Vorinvestitionen seitens der Stadt reduziert werden können und eine zeitnahe Refinanzierung möglich ist. Zudem würde der Standort durch den 1. Bauabschnitt schon wesentlich vorgeprägt und somit eine automatische Bewerbung des zweiten Bauabschnittes erfolgen. Auch die Aufbereitung des Geländes und punktuelle Altlastensanierung erfordert eine abschnittswise Entwicklung (siehe Gutachten Sack und Temme, Februar 2014).

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 10.04.2014 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 a „Wohnen am Aasee“ gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.04.2014 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

§ 3 (1) BauGB 29.04.2014 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 29.04.2014. In dieser Versammlung wurden die ersten Entwürfe zur Bebauungsplanung 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*) der Versammlung dargelegt und der Umgang damit beschrieben.

Im wesentlichen wurde seitens der Öffentlichkeit auf die verkehrliche Problematik hingewiesen. Seitens der Bewohner der bereits bestehenden Siedlung „An der Diekwiese“ wird befürchtet, dass durch die neue Bebauung – wenn ein Durchfahren der Straße „An der Diekwiese“ ermöglicht wird – ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen entsteht und viele Autofahrer die Durchfahrt durch die Siedlung nutzen werden, um die Ampel an der Blauen Ecke zu umfahren.

Durch die nts Ingenieurgesellschaft mbh, Hansestraße 63, 48165 Münster wurde eine verkehrliche Ersteinschätzung erstellt, die zu den aufgeworfenen Fragen Aussagen trifft. Die Ergebnisse dieser Ersteinschätzung sind unter Punkt 3.6 Verkehrliche Belange auf den Seiten 12 + 13 dieser Begründung inhaltlich wiedergegeben.

Im übrigen wird von den Anliegern darauf verwiesen, dass die Straße „An der Diekwiese“ für den Schwerlastverkehr nicht ausgelegt sei. Dieser solle besser über die Straße „Am Heidenturm“ geleitet werden, da diese für die Belastung besser geeignet sei. In der Bauphase sei auf jeden Fall ein Baustellenmanagement erforderlich.

Weder die Straße „An der Diekwiese“, noch die Straße „Am Heidenturm“ ist besonders für den Schwerlastverkehr ausgebaut. Sie sind als „normal“ ausgebaute Straßen zu betrachten. Insoweit ist aus diesem Grund keine der beiden Straßen für die Aufnahme dieses Verkehrs zu bevorzugen. Es ist beabsichtigt durch ein Baustellenmanagement die Belastungen der Anwohner durch die Entwicklung des neuen Baugebietes möglichst gering zu halten.

Im übrigen wurde seitens der Öffentlichkeit die Parkplatzproblematik angesprochen. Die Zahl der Parkplätze sei zur Zeit schon nicht ausreichend.

Gemäß § 51 (1) BauO NRW und der Anlage 51.11 VV BauO NRW muss für alle Nutzungen eine Mindestzahl von Stellplätzen angelegt werden. Insoweit werden auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Stellplätze geschaffen. Zusätzlich werden im öffentlichen Verkehrsraum ca. 40 Stellplätze errichtet. Außerdem steht in ca. 100 – 200 m westlicher Entfernung die ausreichend große Stellplatzanlage eines Nahversorgungszentrums ergänzend zur Verfügung.

§ 4 (1) BauGB 13.06.2014 – 14.07.2014 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 14.10.2014 – 13.11.2014 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 in der beigefügten Abwägungstabelle inhaltlich wiedergegeben. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten.

§ 10 (1) BauGB 12.12.2014 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 12.12.2014 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ gemäß § 10 (1) BauGB einschließlich geringfügiger Ergänzungen (Iila-Eintragungen in der Begründung) als Satzung beschlossen.

Anlagen zur Bebauungsplanaufstellung:

Sanierungskonzept Boden:

Ing.-Büro Sack+Temme GbR, Neulandstraße 6, 49084 Osnabrück
 Bearbeitungsnummer 1308.2395
 24.02.2014

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Ing.-Büro ökon, Liboristraße 13, 48155 Münster
 03.09.2014

Verkehrliche Ersteinschätzung:

nts Ingenieurgesellschaft mbh, Hansestraße 63, 48165 Münster
 Projekt-Nummer: 08140027
 02.10.2014

Abwägungstabelle

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 2. Oktober 2014
 ergänzt gemäß Satzungsbeschluss vom 12.12.2014

 **Stadt Ibbenbüren**
 Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.
 Steggemann

gez.
 Manteuffel