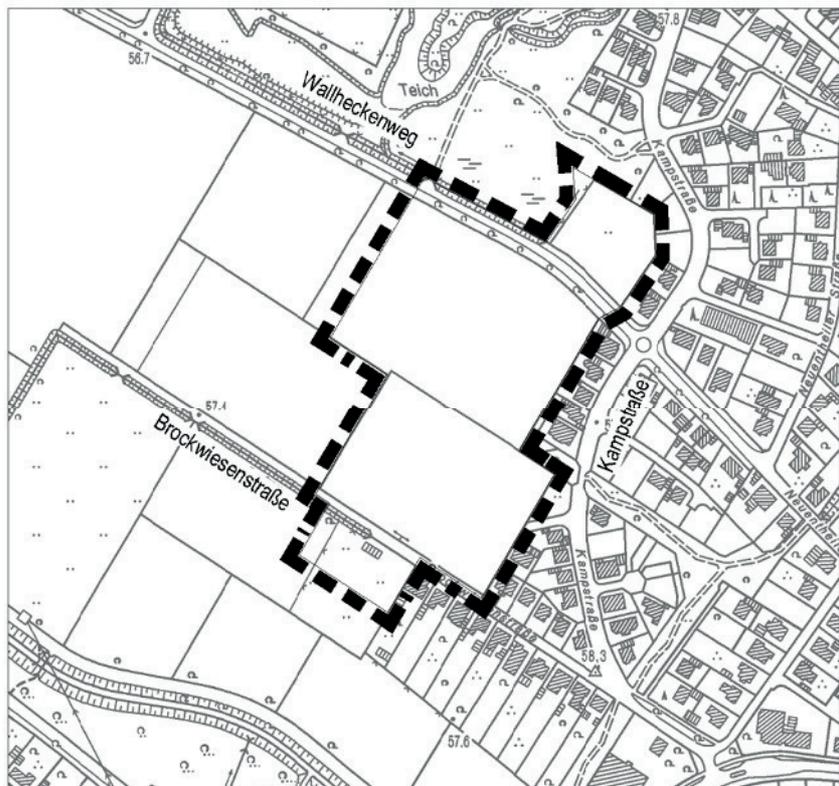


Begründung

149. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“



1. Ausfertigung

Stand: 30. August 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	8
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse § 1 (6) Nr. 3 BauGB	8
3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	8
3.5 Belange des Umweltschutzes	8
3.6 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	10
3.7 Belange des Verkehrs	11
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	12
3.9 Belange des Hochwasserschutzes	13
4. Inhalt der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes	14
5. Rechtliche Grundlagen und Gutachten	14
6. Städtebauliche Übersichtsdaten	14
7. Verfahrensvermerke	15

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass	<p>Die Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 noch ca. 2.380 Wohneinheiten in Ibbenbüren benötigt werden. Trotz der Anstrengungen einen erheblichen Teil dieses Wohnungsbedarfes in den vorhandenen Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung und Baulückenschließung zu aktivieren, ist es nach wie vor erforderlich auch bisher unbebaute noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, allerdings in möglichst integrierten Lagen, einer Wohnbebauung zuzuführen. Die städtischen Wohnbau-grundstücke in den Ortsteilen und in den zentrumsnahen Baugebieten konnten in den letzten Jahren sehr erfolgreich vermarktet werden. Schon jetzt können abgesehen vom Ortsteil Püsselbüren seitens der Stadt keine Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Gleichzeitig besteht jedoch eine erhebliche Nachfrage.</p> <p>In 2015 wurde eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters abgeschlossen. Von immerhin etwa 650 angeschriebenen Eigentümern echter Baulücken haben jedoch 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 eröffnet. Mit Blick auf den derzeitigen Kapital- und Immobilienmarkt ist nicht davon auszugehen, dass sich dieser Trend des Festhaltens an Grund und Boden in absehbarer Zeit maßgeblich verändern wird.</p>
Ziel	<p>Neben der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen wird das Ziel verfolgt die an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen innerhalb des Gebietes weiterzuentwickeln. Außerdem sollen die Übergänge nach Süden (Ibbenbürener Aa), nach Norden (vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken) und nach Westen zur freien Landschaft hin landschaftsgerecht gestaltet werden.</p>
STEP	<p>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:</p> <p>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!</p> <p>Ziel Nr. 03 Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!</p> <p>Ziel Nr. 04 Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden!</p> <p>Ziel Nr. 19 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!</p> <p>Auch wenn die Inanspruchnahme weiterer bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht in allen Punkten den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogrammes (STEP) entspricht, ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes dennoch als städtebaulich sinnvoll zu betrachten. Die städtischen Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen und in den zentrumsnahen Baugebieten konnten in den letzten Jahren sehr erfolgreich vermarktet werden. Schon jetzt können abgesehen vom Ortsteil Püsselbüren seitens der Stadt keine Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Gleichzeitig besteht jedoch eine erhebliche Nachfrage. Der Planbereich grenzt unmittelbar an den westlichen Rand der Westvorstadt an und ist lediglich durch die Ibbenbürener Aa vom Ortsteil Langewiese/ Schierloh getrennt.</p> <p>Die Inhalte des aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelten Bebauungsplanes sollen dabei jedoch den zukünftigen Ansprüchen des Wohnungsmarktes und den Zielen des Stadtentwicklungsprogrammes (STEP) genügen. Auf der Basis der Erkenntnisse der aktuellen Wohnungsmarktanalyse werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die geeignet sind die dort formulierten Ziele zu erreichen.</p>

2. Rahmenbedingungen

**Aufstellungs-
beschluss**

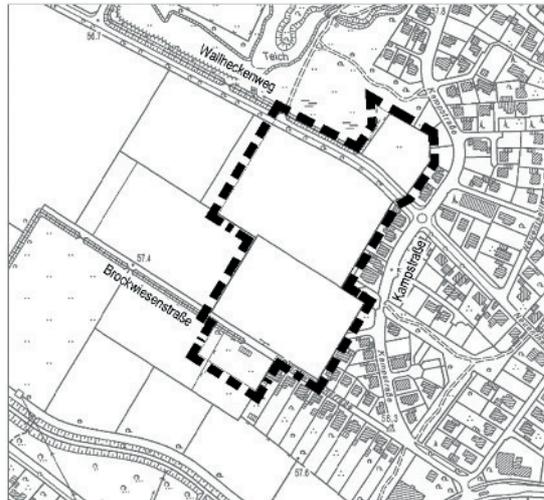
Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg“ am 04.11.2015 beschlossen. Tatsächlich ins Verfahren gehen soll nun der 1. Teilabschnitt des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Wallheckenweg-Ost“.

Lage und Größe

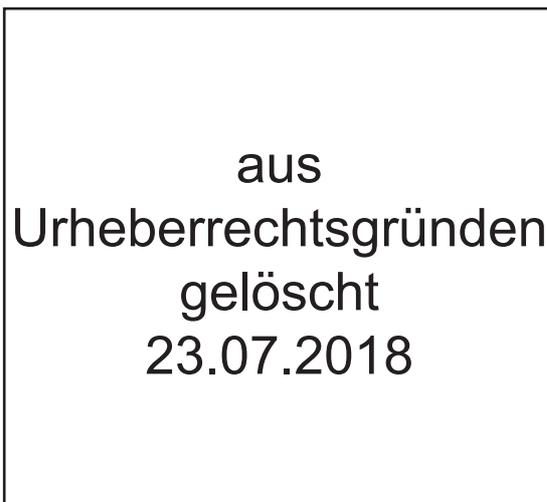
Das Plangebiet befindet sich in rund 1.400 m Entfernung zum Stadtzentrum Ibbenbürens (Christuskirche, Rathaus) direkt am Westrand der Westvorstadt und nördlich der Ibbenbürener Aa. Es ist ca. 4,65 ha groß und setzt sich aus den Flurstücken 71 teilw., 116, 119, 120, 121, 232 teilw., 236 teilw., 240, 241 und 242 teilw. aus der Flur 150 in der Gemarkung Ibbenbüren zusammen.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich



- im Süden an der Südseite einer Grundstückstiefe (40 m) südlich der Brockwiesenstraße und zum Teil direkt an der Südseite der Brockwiesenstraße
- im Westen an Westseite der Parzellen 116 und 119 und leicht nach Osten versetzt geradlinig 40 m nach Süden verlängert über die Brockwiesenstraße
- im Norden an der Nordseite des Wallheckenweges einschließlich der Freifläche (Flurstücke 240, 241 und 242 teilweise) an der Südwestseite der Gärten Kampstraße Nr. 23 - 31
- im Osten an der der Landschaft zugewandten Seite des westlichen Siedlungsrandes



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

Im nebenstehenden Luftbild sind die Lage des Planbereiches sowie die nächstgelegenen Straßen gelb markiert

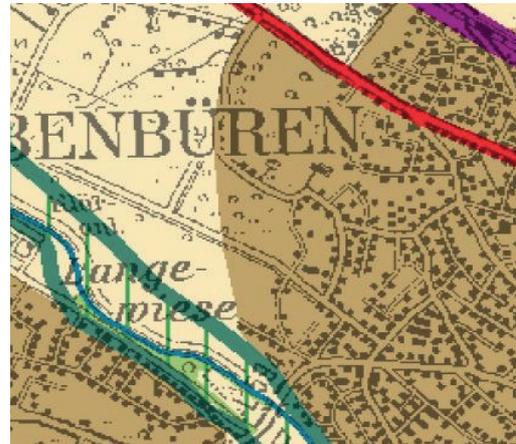
Land - LEP

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu und der Planbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist dort als Siedlungsraum dargestellt. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen 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 Siedlungsreich* (ASB) dargestellt.

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.

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland


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).

Die aktuellen Zahlen zur demografischen Entwicklung lassen jedoch erkennen, dass die obere Berechnungs-Variante aus der Modellrechnung aus 2012 tatsächlich noch überschritten wurde. So leben heute etwa 1.000 Menschen mehr in Ibbenbüren, als noch Ende 2006 und rund 500 Menschen mehr als in 2012 für 2016 prognostiziert wurde. Außerdem war die Möglichkeit aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der guten gesamtwirtschaftlichen Situation eine eigene Immobilie erwerben oder bauen zu können, selten so groß wie zur Zeit.

Trotz der Anstrengungen einen erheblichen Teil dieses Wohnungsbedarfes in den vorhandenen Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung und Baulückenschließung zu aktivieren, ist es nach wie vor erforderlich auch bisher unbebaute noch land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen, allerdings in möglichst integrierten Lagen, einer Wohnbebauung zuzuführen.

In 2015 wurde eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Von immerhin etwa 650 angeschriebenen 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 eröffnet. Mit Blick auf den derzeitigen Kapital- und Immobilienmarkt ist nicht davon auszugehen, dass sich dieser Trend des Festhaltens an Grund und Boden in absehbarer Zeit maßgeblich verändern wird. Insoweit muss die Stadt dem Wohnungsbedarf auf anderen Flächen Rechnung tragen.

Neben der Untersuchung der Baulücken und der zur Verfügung stehenden städtischen Flächen wurde im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings (Stand: 13.03.2017) geprüft, warum und in welchem Umfang die im FNP dargestellten Wohnbauflächenpotentiale noch nicht entwickelt werden konnten. Dabei wurden ganz unterschiedliche Gründe festgestellt. So sind dort erhebliche Flächenanteile zwar schon bauleitplanerisch überplant, aber die Grundstückseigentümer stellen ihre Grundstücke weder dem Markt noch für die Fertigstellung bereits im Ansatz vorhandener Erschließungsanlagen zur Verfügung. Ein anderer Teil eignet sich aus Gründen der Topographie, der Baugrundbeschaffenheit oder wegen aktuell erwarteter Nutzungskonflikte nicht für eine Bebauung. Außerdem sind z.T. größere Flächenanteile privater Eigentümer zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, werden aber von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt.

Für etwa 10 ha dieser Flächen, insbesondere für die, welche in Randlage oder nicht als städtebaulich integriert betrachtet werden können, beabsichtigt die Stadt Ibbenbüren eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Umwandlung von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Nutzfläche durchzuführen. Es wird also nach wie vor versucht, bereits überplante Flächen einer Bebauung zuzuführen, aber gleichzeitig auch Flächen aus der Darstellung als Wohnbaufläche herauszunehmen, für die dieses Ziel nicht erreichbar erscheint.

Inzwischen hat die Stadt kaum noch Wohnbaugrundstücke anzubieten. Die Nachfrage ist jedoch sehr groß und auch deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Nach heutiger Einschätzung könnte eine Vermarktung der im Planbereich vorgesehenen ca. 52 Grundstücke innerhalb kürzester Zeit erfolgen.

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 bisher als *'Fläche für die Landwirtschaft'* dargestellt. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist diese Darstellung in *'Wohnbaufläche'* zu ändern.

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 *'Fläche für die Landwirtschaft'* dargestellt. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat sich die Zielvorstellung für das Plangebiet nun geändert. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“ soll parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan dahin gehend geändert werden, dass die *'Fläche für die Landwirtschaft'* zukünftig als *'Wohnbaufläche'* dargestellt wird.

Abb. 4: Auszug FNP -rechtswirksam-

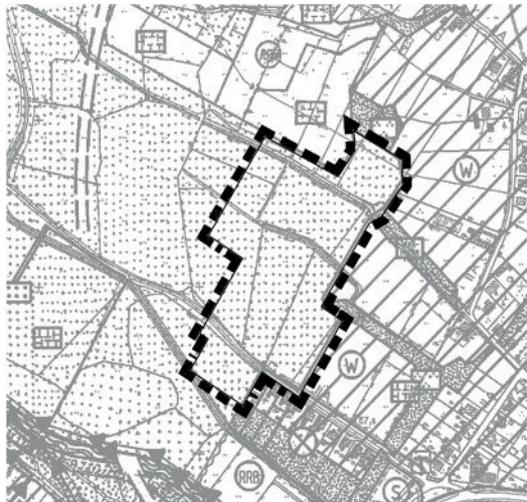
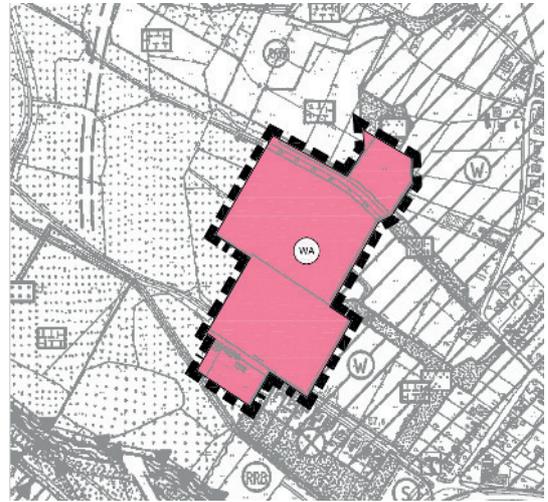


Abb. 5: Entwurf zur 149. Änderung des FNP



3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Neben der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen wird das Ziel verfolgt die an das Plangebiet angrenzenden Grün- und Wegestrukturen innerhalb des Gebietes weiterzuentwickeln. Außerdem sollen die Übergänge nach Süden zur Ibbenbürener Aa und nach Norden zum vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken landschaftsgerecht gestaltet werden. Nach Westen hin soll diese landschaftsgerechte Gestaltung mit der Realisierung des 2. Bauabschnittes erfolgen.

Die Entwicklung dieses Siedlungsbereiches steht außerdem unter der Zielsetzung den öffentlichen Raum (Straßen und öffentliche Grünflächen) so zu gestalten, dass sie verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. So soll unter dem Thema „Beispielbare Stadt“ der öffentliche Raum insgesamt die Möglichkeit von Spielen und Aufenthalt anbieten. Außerdem soll der selbe öffentliche Raum so hergestellt werden, dass im Falle von Starkregenereignissen der Abfluss des Niederschlagswassers im westlichen Teil (2. Bauabschnitt) gedrosselt und oberirdisch ohne Regenwasserkanalisation der Ibbenbürener Aa zugeleitet werden.

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“

§ 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	x
§ 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
§ 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

Der gesamte Planbereich schafft die Voraussetzungen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Er liegt direkt am westlichen Rand der Westvorstadt etwa 1,4 km Entfernung zur Innenstadt. Schädliche Lärmimmissionen und Bodenbelastungen sind nicht zu erwarten, bzw. nicht vorhanden.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarkt-analyse

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.

Die Stadt Ibbenbüren hat zur Zeit kaum noch Wohnbaugrundstücke anzubieten. Die Nachfrage ist jedoch sehr groß und auch deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Nach heutiger Einschätzung könnte eine Vermarktung der im Planbereich vorgesehenen ca. 52 Grundstücke innerhalb kürzester Zeit erfolgen. Es werden Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, mit Doppelhäusern oder auch mit Mehrfamilienhäusern angeboten. So kann den Nachfragen nach unterschiedlichen Wohnformen angemessen Rechnung getragen werden.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse

§ 1 (6) Nr. 3 BauGB

Soziale Bedürfnisse

Zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit ergänzenden sozialen Infrastrukturen soll innerhalb des Plangebietes außerdem ein Gebäude entstehen, in dem sowohl eine 3-Gruppen-Kindertageseinrichtung als auch eine Senioren-Tagespflege und eine Reihe Wohnungen in einem sogenannten Mehrgenerationen-Wohnen Platz finden.

3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Baukultur

Besondere Belange der Baukultur werden durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

Denkmalschutz

Denkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden. Zum Schutz unbekannter, aber eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Ortsbild

Die vorhandenen Grünstrukturen beidseits des Wallheckenweges bleiben weitgehend erhalten. Lediglich im Rahmen der notwendigen Verbreiterung der dortigen Straßenfläche werden kleine Eingriffe in diese Struktur unumgänglich sein. Am künftigen südlichen Siedlungsrand wird mit einer entsprechenden Festsetzung dafür gesorgt, dass die dortigen nach Süden orientierten Gärten über eine 5 m breite Heckenbepflanzung zur freien Landschaft hin abgegrenzt werden. Da nach Westen hin voraussichtlich in den kommenden Jahren eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen wird, soll hier vorerst keine besondere Eingrünung des Siedlungsrandes erfolgen. Diese Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.

3.5 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Umweltbericht

Vom Ing.-Büro ökon aus Münster wurde am 10. Juli 2017 ein gemeinsamer Umweltbericht zur Änderung des FNP und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“ erarbeitet. Er gilt als gesonderter Teil dieser Begründung und ist als Anlage beigefügt. Insgesamt kommt die Ausarbeitung zu der Erkenntnis, dass die Planung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, dieser allerdings durch die getroffenen Festsetzungen und durch die Inanspruchnahme von insgesamt 64.071 WP im bereits seit Jahren realisierten Kompensationspool in Dörenthe ausgeglichen werden können.

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	<p>Die Gewässerstruktur innerhalb und in nächster Nähe außerhalb des Planbereiches soll in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt insgesamt neu geordnet werden. So werden künftig verschiedene Gewässer, welche sich schon heute im Siedlungsbereich befinden, bzw. durch die vorliegende Planung liegen werden, aus der offiziellen Gewässereigenschaft entlassen. Die damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden Einleitungsstellen können dann ebenfalls entfallen und statt dessen an einer Stelle am Wallheckenweg eine neue festgelegt werden. Zur Kompensation dieser Gewässeraufgabe ist vorgesehen in einem weiteren Bauabschnitt ein neues Gewässer an der Ostseite der bereits vorhandenen Ausgleichsfläche (Flurstück 69 in der Flur 150) zu entwickeln. Insgesamt wird durch diese Maßnahme der Verwaltungs- und der Unterhaltungsaufwand rund um die ohnehin schon stark anthropogen beeinflussten Gewässer deutlich reduziert.</p> <p>Diese Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.</p> <p>Etwa 100 m südlich des Planbereiches verläuft die Ibbenbürener Aa. Sie wird durch diese Planung nicht berührt.</p>
Natur und Landschaft Artenschutz	<p>Vom Ingenieurbüro ökon, Liboristraße 13, 48155 Münster, wurde im Dezember 2016 ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) erarbeitet. Insgesamt kommt die Ausarbeitung zu der Erkenntnis, dass die Planung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, dieser allerdings durch die getroffenen Festsetzungen und durch die Inanspruchnahme von insgesamt 64.071 WP im Kompensationspool in Dörenthe ausgeglichen werden können.</p>
Klima	<p>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. 6). 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. Diese Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.</p>
Altlasten	<p>Der Bereich nordöstlich der Brockwiesenstraße wurde in früheren Jahrzehnten für die Verrieselung städtischer Abwässer genutzt. Um möglicherweise daraus resultierende Verunreinigungen erkennen zu können, wurden durch das Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR, 49084 Osnabrück orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder¹ mit folgendem Ergebnis durchgeführt:</p> <p>„Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zeigen keine nutzungsbezogene Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze. Für den Grundwasserpfad ist zwar nach wie vor eine Qualitätsbeeinträchtigung nachweisbar, die jedoch nur lokal zu einzelnen Prüfwert- bzw. Geringfügigkeitsschwellenwertüberschreitungen führt. Hinsichtlich der qualitativen Einschränkungen des Grundwassers, nicht zuletzt auch aufgrund der sensorischen Auffälligkeiten, sollte jedoch aus Vorsorgegründen auf eine Nutzung verzichtet werden. In den textlichen Festsetzungen der aufzustellenden B-Pläne des Plangebietes sollte dieses wie bei den bereits angrenzenden Plangebieten berücksichtigt werden.“ Hierzu wurden die textlichen Festsetzungen A 4. und A 7.1 aufgenommen. Diese Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.</p> <p>Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg im südöstlichen Teil des Planbereiches auf einer Fläche von etwa 800 m² Größe eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV. Der zu untersuchende Bereich ist im B-Plan gekennzeichnet und die dazu gehörende textliche Festsetzung A 7.2 aufgenommen.</p>

¹ Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder durch das Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR, Neulandstraße 6, 49084 Osnabrück vom 19.05.2017, einsehbar im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren

Das Vorkommen von Kampfmitteln im weiteren Planbereich wird zwar nicht erwartet, jedoch wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit gebotener Vorsicht erfolgen sollten, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Diese Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.

tabellarische Übersicht
Umweltbezogene Informationen + Stellungnahmen

Art der vorh. Information:	Urheber:	thematischer Bezug:
Umweltbericht vom 10.07.2017	Ing.-Büro ökon Liboristraße 13 48155 Münster	Umweltbericht
Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) vom 15.12.2016	Ing.-Büro ökon Liboristraße 13 48155 Münster	Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II)
Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder vom 19.05.2017	Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR Neulandstraße 6 49084 Osnabrück	Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelde
Verkehrsgutachten vom 17.05.2017	nts, Ingenieurgesellschaft mbH Hansastraße 63 48165 Münster	Verkehrsgutachten zu den zu erwartenden Belastungen der angrenzend vorhandenen Straßen und Knoten
Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit vom 28.12.2015	A+V GmbH Geoconsult Werthmühlenstraße 59 49477 Ibbenbüren	Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft + Infrastruktur

Durch die bauliche Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in zweistelligem Millionenbereich entstehen.

Kanalisation

Das im Planbereich anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Schmutzwasserkanalisation in den geplanten Straßen gesammelt und der Kläranlage Püßelbüren zugeleitet. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Kanalleitungen ist gewährleistet.

Das Regenwasser der geplanten Wohnbaugrundstücke kann und muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Zur Gewährleistung der dauerhaften Versickerungsfähigkeit des Bodens wird festgesetzt die Grundstücke auf das zukünftige Straßenniveau aufzufüllen. Hierzu sind ausschließlich inerte Bodenmaterialien zu verwenden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die Grundstücksflächen, die an bereits bestehende Baugrundstücke grenzen, zu diesen hin mit einem Gefälle von mindestens 1:3 abgebösch sein müssen und das Oberflächenwasser auf eigenem Grundstück verbleiben, bzw. versickert werden muss. Zur Orientierung sind die zukünftigen Endausbauhöhen der Straßen im Planbereich angegeben.

Das Niederschlagswasser der neuen Straßenflächen und das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation im Verlauf der Brockwiesenstraße wird über entsprechende Leitungen nach Norden in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Wallheckenweges geleitet. Die Kapazitäten sind dafür ausreichend.

Aufgrund klimatischer Veränderungen kann es zunehmend zu lokalen Starkniederschlagsereignissen kommen. Zur Aufnahme dieser extremen Niederschlagsmengen können sinnvoll keine Kanalsysteme erstellt werden.

149. Änderung des Flächennutzungsplanes

Damit aber trotzdem ein weitgehender Schutz der im Planbereich wohnenden Bevölkerung und seiner Immobilien erreicht werden kann, werden entlang der „Haupterschließungsachsen“ Grünzonen festgesetzt, die so gestaltet sind, dass sie im Zusammenwirken mit den Straßenkörpern in der Lage sind die Extremniederschlagsmengen schadlos aufzunehmen und gedrosselt zur Ibbenbürener Aa hin abzuleiten.

Die vorab Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.

Versorgungsleitungen	Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Diese Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.
Löschwasser	Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann über das vorhandene und zu erweiternde Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden. Diese Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.
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. Diese Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.

3.7 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV	Der Planbereich ist sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. In 250 m Entfernung vom südöstlichen Rand des Planbereiches ist auf der Gravenhorster Straße/L594 die Haltestelle „Brockwiesenstraße“ des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM) zu erreichen. Von dort verkehrt die Buslinie 230 der RVM, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens verbindet. Diese Regelungen beziehen sich allerdings auf die Inhalte des Bebauungsplanes und nicht auf das hier vorliegende FNP-Verfahren.
Kraftfahrzeuge	Der Planbereich ist nach Osten über die Brockwiesenstraße im Süden und den Wallheckenweg im Norden an die Kampstraße und von dort Richtung Süden an die Gravenhorster Straße/L 594 und Richtung Norden an den Püßelbürener Damm/L 598 angebunden. Die innere Erschließung ist über ergänzende verkehrsberuhigte Straßen geplant. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der baulichen Entwicklung im Planbereich auf das umliegende Straßennetz wurde von der nts-Ingenieurgesellschaft mbH aus Münster ein Verkehrsgutachten ² erarbeitet. Im Fazit kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: „Im Westen von Ibbenbüren im Bereich der Kampstraße soll eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im mittleren Anbindungsbereich des Gebietes an die Kampstraße wird außerdem eine KiTa realisiert und der südlich gelegene, bereits bestehende K+K-Markt soll um 200 m ² erweitert werden. Nach dem derzeitigen Planungsstand von Dezember 2016 [1] ist die Erschließung von ca. 165 Wohneinheiten auf einem Gebiet von rund 10 ha vorgesehen. Das Planungsgebiet teilt sich in zwei Bereiche – „Wallheckenweg Ost“ (B.-Plan 93a) und „Wallheckenweg West“ (B.-Plan 93b). Das Gebiet ist für den motorisierten Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer attraktiv erschlossen, Bushaltestellen liegen etwas außerhalb des durchschnittlichen Einzugsgebietes einer Bushaltestelle.“

² Verkehrsgutachten zum geplanten Baugebiet „Wallheckenweg“ im Westen der Stadt Ibbenbüren von der nts Ingenieurgesellschaft mbH, HansasträÙe 63, 48165 Münster vom 17.05.2017, einsehbar im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren

Verkehrsdaten wurden aktuell im April 2017 durch nts Ingenieurgesellschaft mbH an den Knotenpunkten

- Wallheckenweg / Kampstraße,
- Kampstraße / Brockwiesenstraße und
- L 594 (Gravenhorster Straße) / Brockwiesenstraße

zur Ermittlung der Spitzenstundenbelastungen, des durchschnittlichen täglichen Verkehrs und des Schwerverkehrsanteils (SV, pt, pn) erhoben. Die Kampstraße weist danach eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsbelastung von rund 1.150 Kfz/Tag und die Gravenhorster Straße ist mit rund 11.500 Kfz/Tag belastet. Das Unfallgeschehen entlang der Kampstraße und an den Knotenpunkten Wallheckenweg/Kampstraße und Gravenhorster Straße/Brockwiesenstraße ist in den letzten drei Jahren als unauffällig einzustufen.

Für das Prognosejahr 2030 wurden die allgemeinen Entwicklungen in Ibbenbüren sowie das Vorhaben selbst zur Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastung berücksichtigt. Im Allgemeinen ist bis 2030 für den Pkw-Verkehr mit einer Zunahme von ca. 1 % und für den Lkw-Verkehr von ca. 10 % zu rechnen. Die zu erwartenden Fahrten – hervorgerufen durch die Wohnbebauung und die Markterweiterung wurden vollständig als Neuverkehr bewertet, die durch die KiTA verursachten Fahrten wurden zu 20 % als Neuverkehr bewertet. Für die Erschließung des Gebietes von Osten wurden drei Varianten betrachtet, die sich jeweils in der Art der nördlichsten Anbindung unterscheiden. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit wurde die Variante untersucht, bei der die Verteilung der Neuverkehre am ungünstigsten ist. Die vorhabenbezogenen Verkehre wurden entsprechend der festgestellten Nachfragematrix verteilt. Insgesamt ergibt sich damit eine Prognoseverkehrsbelastung im Zuge der Kampstraße um die 1500 Kfz/24h, was einer mittleren Zunahme gegenüber der Analysebelastung von bis zu 30 % entspricht.

Leistungsfähigkeitsberechnungen, welche für die Bestandssituation und die zukünftige verkehrliche Belastungssituation durchgeführt wurden, zeigen im Ergebnis für alle Verkehrsteilnehmer entlang der Kampstraße sehr gute Verkehrsverhältnisse (Qualitätsstufe A nach HBS 2015) und an der Einmündung Gravenhorster Straße/Brockwiesenstraße für die Einbieger eine noch ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D nach HBS 2015). Ein Ausbau der Einmündung ist nicht erforderlich. Die Querungsbedingungen der Gravenhorster Straße wurden geprüft und nach RAS 06 ist entsprechend der zu erwartenden stündlichen Querschnittsbelastung (ca. 1150 Kfz/h) und der geschätzten Anzahl Querungen von ca. 50 Fg, Rad / h die bestehende Querungshilfe ausreichend.“

Insoweit ist fachlich belegt, dass die angrenzenden Straßen die zusätzlichen Verkehre, welche durch die geplante Bebauung ausgelöst werden, problemlos aufnehmen können. Es kommt dabei lediglich an der Einmündung Gravenhorster Straße/Brockwiesenstraße zu leichten Verschlechterungen der Verkehrsverhältnisse, welche aber keine Umbaumaßnahmen notwendig machen.

**Fußgänger
Radfahrer**

Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche können sich Fußgänger und Radfahrer gefahrlos bewegen. Zusätzlich werden in den Grünachsen weitere Fuß-/Radwege angelegt. So können kurze Wege für den nicht motorisierten Individualverkehr geschaffen und somit dessen Akzeptanz erhöht werden.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 12/2010, Aktualisierung durch Monitoring 10/2013) Rechnung:

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

Die Inanspruchnahme weiterer derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen entspricht nicht in allen Punkten den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP).

Als Ziel Nr. 1 ist festgelegt, dass ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden. Die städtischen Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen und in den zentrumsnahen Bauflächen konnten in den letzten Jahren sehr erfolgreich vermarktet werden. Schon jetzt können abgesehen vom Ortsteil Püsselbüren seitens der Stadt Ibbenbüren keine Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Gleichzeitig besteht jedoch eine erhebliche Nachfrage. Der Planbereich grenzt unmittelbar an den westlichen Rand der Westvorstadt an und ist lediglich durch die Ibbenbürener Aa vom Ortsteil Langewiese/Schierloh getrennt. Die Entfernung zum Stadtzentrum Ibbenbürens beträgt ca. 1,4 km. Infrastrukturelle Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in dieser Lage entspricht der Prioritätensetzung in der Wohnungsmarktanalyse aus 2012. Dem STEP-Ziel Nr. 1 wird insofern teilweise entsprochen.

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

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

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 (Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern und Mehrgenerationen-Wohnen) stellt den verschiedenen Bevölkerungsgruppen hierzu ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt bietet u.a. für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen einen erheblichen Standortvorteil. Insofern wird den Oberzielen 3 und 4 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 im Wesentlichen der Ibbenbürener Bevölkerung zugutekommt und somit insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in zweistelliger Millionenhöhe entstehen wird. Außerdem werden so weiteren in Ibbenbüren beschäftigten, aber hier noch nicht wohnhaften Bevölkerungsteilen die Möglichkeit eröffnet, ihren Wohnsitz näher an ihren Arbeitsplatz zu verlegen.

3.9 Belange des Hochwasserschutzes

§ 1 (6) Nr. 12 BauGB

Hochwasser- schutz

Aufgrund klimatischer Veränderungen wird es zunehmend zu lokalen Starkniederschlagsereignissen kommen. Zur Aufnahme dieser extremen Niederschlagsmengen können sinnvoll keine Kanalsysteme erstellt werden. Damit aber trotzdem ein weitgehender Schutz der im Planbereich wohnenden Bevölkerung und seiner Immobilien erreicht werden kann, werden entlang der „Haupterschließungsachsen“ Grünzonen festgesetzt, die so gestaltet sind, dass sie im Zusammenwirken mit den Straßenkörpern in der Lage sind die Extremniederschlagsmengen schadlos aufzunehmen und abzuleiten.

Im Übrigen befindet sich rund 2 km östlich flussaufwärts der Ibbenbürener Aasee, der in den 1970er Jahren als Hochwasserrückhaltebecken mit einem regulierbaren Auslaufbauwerk errichtet wurde. Eine Gefährdung des geplanten Wohngebietes durch Hochwasser kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

4. Inhalt der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich nun von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert.

5. Rechtliche Grundlagen und Gutachten

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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

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)

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)

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 17 des Gesetzes vom 22.12.2016 (BGBl. I S. 3106)

Gutachten

Umweltbericht vom 10.07.2017

Ing.-Büro ökon, Liboristraße 13, 48155 Münster

Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) vom 15.12.2016

Ing.-Büro ökon, Liboristraße 13, 48155 Münster

Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder vom 19.05.2017

Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR, Neulandstraße 6, 49084 Osnabrück

Verkehrsgutachten zu den zu erwartenden Belastungen der angrenzend vorhandenen Straßen und Knoten vom 17.05.2017

nts, Ingenieurgesellschaft mbH, Hansastraße 63, 48165 Münster

Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit vom 28.12.2015

A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49477 Ibbenbüren

6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist ca. 46.218 m². Die Darstellung wird insgesamt von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert.

7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung, 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 04.11.2015 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 a „Brockwiesenstraße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 31.10.2015 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

§ 3 (1) BauGB 12.01.2017 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 12.01.2017. 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 schon vorhandenen sehr hohen Verkehrsbelastungen und die erwartete Verschlechterung der Verkehrssituation hingewiesen. Seitens der Bewohner der bereits bestehenden Siedlung wird befürchtet, dass durch die neue Bebauung ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen, insbesondere auf der „Kampstraße“ und im Einmündungsbereich dieser in die „Gravenhorster Straße“ entsteht und so noch längere Wartezeiten zu befürchten seien.

Durch die nts Ingenieurgesellschaft mbh, Hansestraße 63, 48165 Münster wurde mit Datum vom 17.05.2017 ein Verkehrsgutachten zu den zu erwartenden Belastungen der angrenzend vorhandenen Straßen und Knoten erstellt. Erhebliche Verschlechterungen der Verkehrsverhältnisse wurden dabei nicht festgestellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind unter Punkt 3.7 „Belange des Verkehrs“ auf Seite 13 dieser Begründung inhaltlich wiedergegeben.

Außerdem wird die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Bauflächen in Frage gestellt.

In der Wohnungsbedarfsanalyse und der aktuellen Überarbeitung der Analyse wird prognostiziert, dass sich die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren nach oben entwickelt. Gleichzeitig sinkt die Anzahl der Bewohner pro Wohneinheit, so dass ein erhöhter Bedarf an neuen Wohneinheiten besteht. Die Nachfrage nach Wohngrundstücken ist sehr hoch. Weitere Ausführungen zur Bedarfsermittlung sind unter den Punkten 1 „Anlass“, 2. „Regionalplan“ und 3.2 „Wohnungsbedarfsanalyse“ zu finden.

Weitere Fragen/Hinweise wurden zu Umweltbelangen (z.B. Glyphosateinsatz auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen, Nutzungsausschluss des Grundwassers wegen ehemaliger Rieselfelder, Auswirkungen der Höchstspannungsfreileitung und artenschutzrechtliche Prüfung) vorgetragen.

Eine Untersuchung des Bodens auf vorhandene Glyphosate ist nicht erforderlich. Glyphosate dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eingesetzt werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der ehemaligen Rieselfelder auf das Grundwasser wird auf Punkt 3.5 „Altlasten“ auf Seite 11 verwiesen.

Die Höchstspannungsfreileitung betrifft nicht den hier vorliegenden Planbereich. Im Rahmen einer möglichen Weiterentwicklung nach Westen ist sie gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Nähere Ausführungen stehen unter Punkt 3.5 „Artenschutz“ auf Seite 10.

- § 4 (1) BauGB** 22.12.2017 - 21.01.2017 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** 25.07.2017 - 24.08.2017 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 dem abschließenden Beschluss zu Grunde liegenden Abwägungstabelle wörtlich wiedergegeben. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten.
- § 10 (1) BauGB** 27.09.2017 Abschließender Beschluss gemäß § 6 BauGB
- Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“ für die Vorlage zur Genehmigung gemäß § 6 BauGB beschlossen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 30. August 2017



Fachdienst Stadtplanung

gez.
Steggemanngez.
Manteuffel