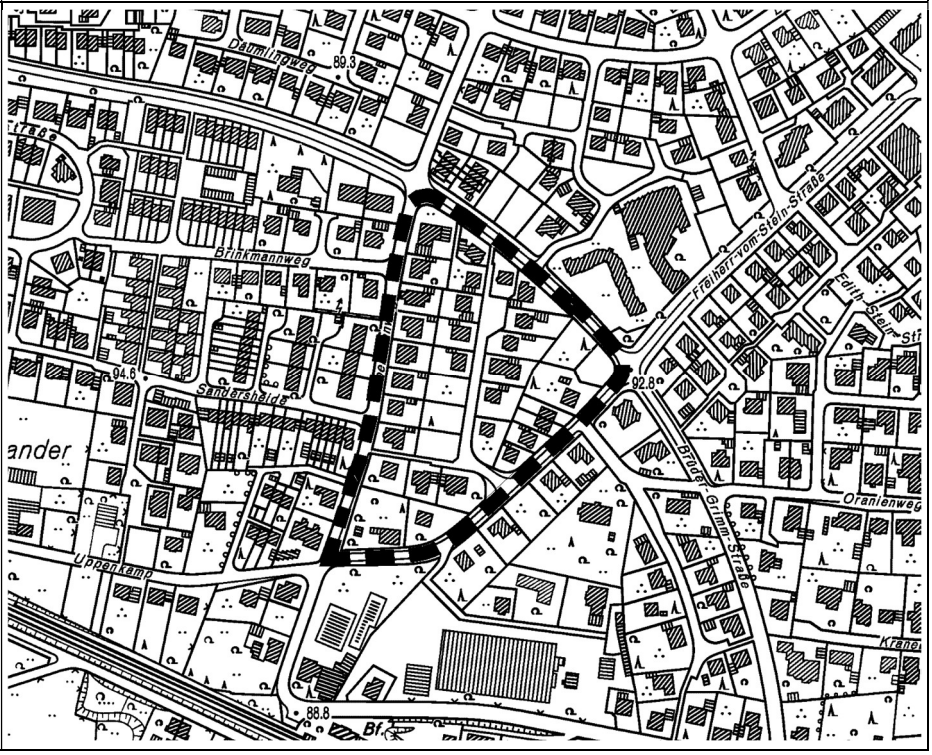
Stadt Ibbenbüren

Begründung

Bebauungsplan Nr. 21

„Broelmannweg- 1. Änderung“



Inkraftgetreten
Stand: 10.07.2020

Inhalt

Begründung 3
1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Rahmenbedingungen 3
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung 6
Für den Entwurf des Bebauungsplans sind folgende städtebauliche Zielvorstellungen angedacht: 6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 9
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 9
3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile 9
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB 9
3.4 Belange des Umweltschutzes 9
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung 11
3.6 Belange des Verkehrs 11
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte 11
4. Inhalt der Neuaufstellung 12
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung 13
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise 17
6. Verfahrensvermerke 19

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Broelmannweg“ den Spielplatz zu überplanen und einer Wohnbebauung zu zuführen. Des Weiteren sollen die Festsetzungen hinsichtlich der möglichen Wohneinheiten als auch der Firsthöhe überarbeitet werden. Im Rahmen der Spielplatzbedarfsplanung wurden die Spielplätze in Ibbenbüren untersucht und ein Konzept erstellt, das ausreichende, altersgemäße Spielplätze im Stadtgebiet zur Verfügung stellt, deren Qualität dauerhaft aufrechterhalten werden kann. In diesem langen und intensiven Prozess wurden Spielplätze herausgearbeitet, die in den nächsten Jahren aufgegeben werden sollen, da sie nicht dem qualitativen Anspruch genügen und gegenüber anderen Spiel- bzw. Bolzplätzen nicht mehr benötigt werden.

Da der Spielplatz aufgegeben worden ist, soll das Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Das Ziel der Planung ist zum einen die Nachverdichtung des Gebiets durch die Nutzung des Spielplatzes als Wohnbaufläche und die Erhöhung der Wohneinheiten. Weiterhin soll das Gebiet in seiner Kleinteiligkeit erhalten werden. Die neue Bebauung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren.

StEP

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere folgendem Oberziel des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung getragen.

Ziel Nr. 01 Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!

Es handelt sich bei dem Planbereich um eine bestehende Siedlungsstruktur. So wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine qualitative Innenentwicklung zu fördern. Des Weiteren werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in integrierter Lage ermöglicht. Eine Nutzung dieser Flächen ist aus städtebaulicher Perspektive als sinnvoll zu erachten, zumal die dort bereits vorhandene Infrastruktur effizient ausgenutzt und Baulücken geschlossen werden können. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen.

Planverfahren

Das Planverfahren soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. § 13a kann gemäß Abs. 1 angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. In diesem Fall wird eine Spielplatzfläche aufgegeben, die dann durch die Ausweisung von Wohnbauflächen einer Nachverdichtung zugeführt wird. Zudem wird durch die Erhöhung der Wohneinheiten ebenfalls eine Nachverdichtung erreicht.
Weiterhin wird die Fläche in Abs. 1 Nr. 1 auf eine Grundfläche von 20.000 m² beschränkt. Die Größe der Fläche für das allgemeine Wohngebiet liegt bei 22.861 m². Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) wurde auf 0,3 festgesetzt. Damit beläuft sich die Grundfläche des Plangebiets auf 6.858,30 m². Die o. g. Grenze wird im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB aufgestellt werden. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

2. Rahmenbedingungen

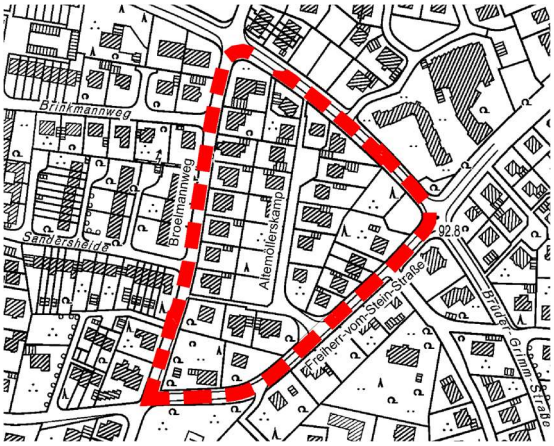
Aufstellungs-beschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2020 durch den Rat der Stadt Ibbenbüren gefasst.

Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Laggenbeck, nahe des Stadtteilzentrums und ist optimal in das vorhandene Stadtgefüge eingebunden. Das Plangebiet ist dabei wie folgt gegliedert:

Abb. 1: Übersicht über die Geltungsbereiche



Der Geltungsbereich liegt an den Straßen Altermöllerskamp und Broelmannweg und umfasst eine Reihe von Flurstücken der Flur 44 in der Gemarkung Ibbenbüren.
Er hat eine Größe von ca. 24.760 m².

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

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

In dem abgebildeten Luftbild (Abb. 2) ist die Lage des Planbereiches sowie die angesprochenen Straßenbereiche gelb markiert.

Landesentwicklungsplan – LEP

Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalen mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW), als überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan, zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes fest und die getroffenen übergreifenden Festlegungen sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen zu beachten, und zu berücksichtigen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Februar 2017) weist dem festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. Im textlichen Teil zum LEP werden Grundsätze und Ziele formuliert, die in der Regional- und Bauleitplanung einzuhalten sind. So soll eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung verfolgt werden, die dem Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt entspricht. So ist einer Innenentwicklung Vorrang zu geben.

Diese Bauleitplanung sieht eine Nachverdichtung durch die Nutzung einer aufgegeben Spielplatzfläche vor. Weiterhin sollen Teile der textlichen Festsetzungen überarbeitet werden. Es handelt sich folglich um eine kleinteilige Entwicklung, die den Grundsätzen und Zielen des LEP entspricht.

Regionalplan

Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2019, Nr. 7 vom 29.03.2019, S. 175 - 190 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (s. Abb. 3).
Für das Gebiet der Stadt Ibbenbüren ist die 19. Änderung des Regionalplans Münsterland zu beachten.

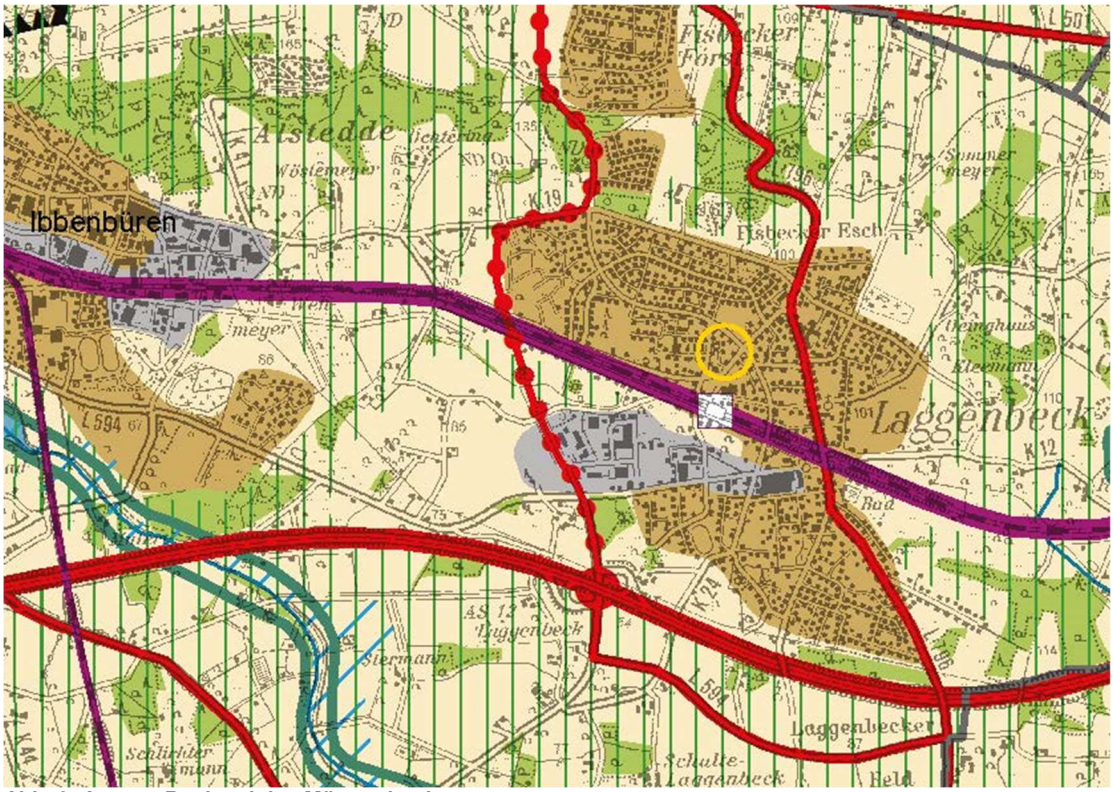


Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland

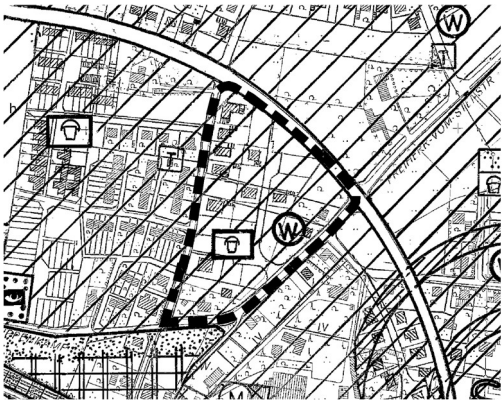
Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll sich in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfsgerecht und kompakt innerhalb des Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche sind daher für Entwicklungen der Bauleitplanung maßgeblich. Die ASB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Baugebieten auf. An dieser Stelle sind die Kommunen in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes zu beurteilen und entsprechende Berechnungsgrundlagen zur demographischen Entwicklung bereitzustellen. So können begründbare, belastbare Aussagen zur Nutzung der ASB erzeugt werden. Neben den zeichnerischen Darstellungen wirkt auch der textliche Teil des Regionalplans auf die Bauleitplanung ein. So sollen die allgemeinen Siedlungsbereiche kompakt entwickelt werden. Dafür sind die dargestellten Siedlungsbereiche zu nutzen. Weiterhin sollen die verschiedenen, das Wohnen ergänzenden, Nutzungen in diesen Bereichen zusammengefasst entwickelt werden (Grundsatz 8).
Zudem soll eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme erfolgen, in dem der allgemeine Siedlungsbereich vorrangig entwickelt wird. Der Bedarf ist nachzuweisen (Ziel 3).
In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Rahmen dieser Bauleitplanung lediglich ein zusätzliches Grundstück entwickelt wird. Zudem sollen die vorhandenen Grundstücke auf Grundlage einer Wohneinheitenerhöhung effektiver genutzt werden können. Dies ist insbesondere bei einem Verkauf bzw. im Rahmen des Generationenwechsels interessant. Folglich ist diese kleinteilige Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung vereinbar.
Auch das Ziel Nr. 3.3 „*Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln“* wird erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren wird das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Spielplatzfläche dargestellt, die Spielplatznutzung wurde aber, wie beschrieben, aufgegeben. Die umliegenden Flächen

werden bereits vollumfänglich als „*Wohnbaufläche“* dargestellt. Durch die Aufgabe der Nutzung werden aber folglich die Flächenreserven genutzt, damit wird dem Ziel entsprochen. Zudem wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Unterhalb der Ebene der Regionalplanung wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet in Grundzügen dargestellt. Ein Ausschnitt des FNP wird in Abb. 4 aufgezeigt.

FNP

Abb. 4: Auszug aus dem 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 Wohnbaufläche und Spielplatzfläche dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor er geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Entwicklung der Gemeinde darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Wie beschrieben ist der Planbereich ansonsten nur als Wohnbaufläche dargestellt. Damit fügt sich die zukünftige Nutzung in die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplanes ein. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung geändert.

Angrenzender Bebauungsplan

In unmittelbarer Nähe befinden sich Flächen die gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten sind. Diese stellen sich in der Örtlichkeit als Wohnbauflächen dar.
Nördlich der Brüder-Grimm-Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 38 „Laggenbeck – Hof Plagemann“ an, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist.
Östlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 60 „Sanderheide“ der ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.
Die Bauleitplanung fügt sich folglich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Planung

Für den Entwurf des Bebauungsplans sind folgende städtebauliche Zielvorstellungen angedacht:

Ziel ist die Nutzung des Spielplatzes als Wohnbaufläche, da diese auf Grundlage der Spielplatzleitplanung bereits aufgegeben wurde. In diesem Zusammenhang sollen auch die Festsetzungen überarbeitet werden. Die maximale Anzahl von Wohneinheiten auf einem Grundstück soll auf 3 Wohneinheiten erhöht werden. So ist eine kleinteilige Nachverdichtung möglich. Dies ist insbesondere im Rahmen eines Verkaufs oder eines Generationenwechsels von Bedeutung. Auch die zwei unbebauten Grundstücke nördlich der Spielplatzfläche können von dieser Festsetzung profitieren.

Ziel ist neben einer kleinteiligen Nachverdichtung das Gebiet in seiner bestehenden Struktur zu erhalten.

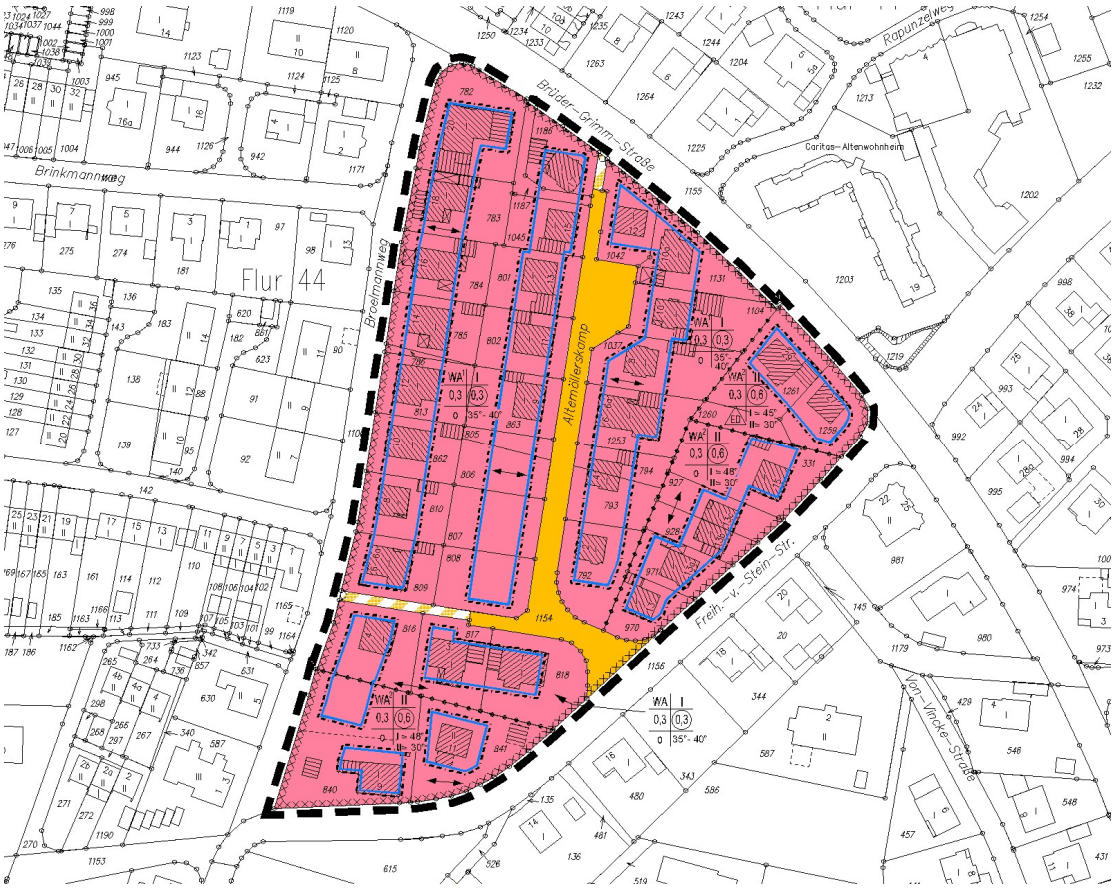


Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) im WA 2 auf 0,6 festgesetzt. Die mögliche Versiegelung der Fläche wird damit auf ein angemessenes Maß für ein allgemeines Wohngebiet reduziert. Da mit der Änderung des Bebauungsplans die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzuwenden ist, wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) im WA 1 aufgrund der eingeschossigen Bauweise verzichtet.
Hinzukommt die Festsetzung einer Firsthöhe, die 9,0 m nicht überschreiten darf, um einer möglichen Erhöhung der Gebäude, die auf Grundlage der Bauordnung NRW (BauO NRW) möglich ist, entgegenzuwirken. In Kombination mit den weiteren textlichen Festsetzungen ergibt sich ein planerisches Gesamtbild, das sich am vorherrschenden Siedlungsgefüge orientiert und die vorhandenen Gebäude der Siedlung qualitativ erweitert.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese Beteiligung erfolgt in Schriftform und kann aus diesem Grund auch in Zeiten der Corona-Pandemie erfolgen. In diesem Zusammenhang wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 haben eine Stellungnahme abgegeben. In Bezug auf die Versorgungsträger besteht bereits ein Hinweis bezüglich der Notwendigkeit der Benachrichtigung dieser vor der jeweiligen Baumaßnahme. In diesen Hinweis wurde die EWE aufgenommen.
Des Weiteren hat die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme um eine Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Artenschutz gebeten und um eine Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zum Ausschluss von Steingärten zur Förderung der Biodiversität gebeten. Den Anregungen wurde gefolgt und die Stellungnahme berücksichtigt.
Das Bezirksamt Arnsberg gibt Anregungen aus bergbehördlicher Sicht und weist auf die zu

beteiligenden Eigentümer von Bergwerksfeldern hin. Diese wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben. Eine Stellungnahme erfolgte nicht. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind. Eine Festsetzung zu Flächen, unter denen der Bergbau umgeht besteht bereits.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06. Juni bis 06. Juli durchgeführt. Es haben 6 Bürgerinnen und Bürger eine Stellungnahme abgegeben. In diesem Zusammenhang wurde eine Festsetzung zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken aufgenommen. Diese Festsetzung gilt auch für bauliche Veränderungen auf den bestehenden und bereits bebauten Grundstücken. Den weiteren Anregungen zur Firsthöhe, Stellplatzflächen und Wohneinheiten wurde nicht gefolgt.
Weitere Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden nicht vorgebracht. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

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. 21 „Broelmannweg – 1. Änderung“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	**x**
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse (insbesondere von Familien mit mehreren Kindern), Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	**x**
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	**x**
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Umwelt – Klima/Energie – Boden/Fläche)	**x**
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	**x**
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	**x**
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	**x**
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

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

Wohnverhältnisse

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen, das dazu beiträgt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Es entsteht, wenn auch sehr kleinteilig, neuer Wohnraum und es wird eine qualitative Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs geschaffen. Aufgrund der Lage in Laggenbeck sind die Nahversorgungsstandorte gut erreichbar. Immissionen sind nicht zu erwarten.

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

Wohnungsmarkt-analyse

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf an Wohnraum ermittelt. Dieser entsteht vor allem durch den weiteren absoluten Anstieg der Haushaltszahlen sowie der tendenziell abnehmenden Personenzahl pro Haushalt (Haushaltsgrößen). So gibt es auf lange Sicht eine steigende Anzahl kleinerer Haushalte, die auf dem Wohnungsmarkt konkurrieren. Auch die Anzahl der Einwohner Ibbenbürens wird in naher Zukunft zwar zahlenmäßig stagnieren, verläuft aktuell jedoch auf einem konstanten Niveau. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt, um auf die Nachfrage angemessen reagieren zu können. Die Stadt Ibbenbüren hat im Umkehrschluss jedoch nur noch wenige Wohnbaugrundstücke am Markt anzubieten. Die Nachfrage ist jedoch weiterhin beständig und auch im Vergleich zu vergangenen Jahren auf konstant hohem Niveau.
Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 0,3 festgesetzt. Im WA1 wird eine eingeschossige, im WA2 eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.
Der Standort bietet aufgrund seiner integrierten Lage in Laggenbeck zusätzlich alle Voraussetzungen, um insbesondere auch für Familien mit Kindern ein geeignetes Umfeld zu bieten. Besonders die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen tragen zu einem familienfreundlichen Klima bei.

3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Entwicklung und Erhaltung

Durch die Ausweisung von Potenzialflächen innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs wird eine wohnbauliche Fortentwicklung des Standorts ermöglicht und die prägende Wohnnutzung gefestigt. Durch die Inanspruchnahme einer aufgegebenen Spielplatzfläche wird der Wohnstandort zudem langfristig gestärkt und durch die Integration der Fläche in die bestehende Gebietsstruktur eine qualitative Weiterentwicklung der Siedlung erreicht. Hierdurch kann sich der Planbereich im Zuge der Nachverdichtung aktuellen Wohnbedürfnissen anpassen. Durch die Erhöhung der Wohneinheiten wird zudem eine kleinteilige Nachverdichtung erreicht. Die bestehende Infrastruktur wird genutzt.

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

Immissionen

Im näheren Umfeld befinden sich keine Betriebe, die hinsichtlich der Lärm-, Geruchs-, oder anderweitigen Belästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs erwarten lassen. Im direkten Umfeld befinden sich auch keine Straßen die zu einer Lärmbelastung des Gebiets führen werden. Untersuchungen bezüglich der Immissionen sind daher nicht notwendig.

Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind in diesem Bereich nicht bekannt und gehen aus den Unterlagen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht hervor.
Es sind keine Maßnahmen zu möglichen Kampfmittelverdachtsflächen erforderlich, da in den

Luftbildern erkennbare Belastung vorliegen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist dennoch nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z.B. Zeitzeugenaussagen). Auch hier gehen aus den Unterlagen keine weiteren Hinweise zu bestehenden Verdachtsflächen hervor.

Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in unmittelbarer Nähe sind keine fließenden Gewässer verortet. Es sind folglich keine Belange angrenzender Gewässerstrukturen zu beachten.

Boden / Fläche / Landschaft

Es ist nicht zu erwarten, dass die Belange von besonders schützenswerten Böden negativ betroffen sind. Des Weiteren wird mithilfe der Planung eine Nachverdichtung einer integrierten Lage angestrebt. In diesem Siedlungsgebiet wird eine vorhandene Potenzialfläche überplant und zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen. Zudem werden die textlichen Festsetzungen so angepasst, dass eine Nachverdichtung erfolgen kann und derzeit unbebaute Flächen effektiver genutzt werden können. In Folge dessen werden keine Flächen weiter außerhalb des Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen. Eine Flächenversiegelung außerhalb zusammenhängender Bereiche findet nicht statt und auch die Grundflächenzahl wird auf ein angemessenes Maß festgesetzt. Eine Erhöhung ergibt sich durch die Planung nicht. Zugleich wird auf einen Eingriff in vorhandene Landschaftsstrukturen verzichtet. Es findet eine geringfügige Nachverdichtung statt, die sich auf eine bestehende Siedlung konzentriert, sodass angrenzende Freiraumstrukturen bestehen bleiben. Auswirkungen auf umliegende Landschaftsbereiche oder Verbundflächen werden aufgrund der Lage des Standortes nicht gesehen.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch das Büro IPW Ingenieurplanung Wallenhorst untersucht.
Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnis:

Bei der Fläche handelt es sich um eine brachliegende Grünfläche (ehemaliger Spielplatz) mit einzelnen Bäumen innerhalb des Siedlungsbereiches. Durch die angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen ist bereits eine gewisse Vorbelastung faunistischer Habitatqualitäten vorhanden.
Die vorliegende Planung bedingt nach derzeitiger Einschätzung keine besondere Betroffenheit für planungsrelevante Arten aus den Artgruppen der Brutvögel und Fledermäuse. Bei den theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten sind vornehmlich Nahrungsgäste zu erwarten, essentielle Nahrungsflächen solcher Arten liegen mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit jedoch nicht vor.
An dem Baumbestand (insbesondere eine Hainbuche mit einem kleineren ausgefaulten Astloch) ist prinzipiell eine Einzelquartier-Nutzung durch Fledermäuse möglich. Weiterhin kann das Plangebiet als Niststandort der Vogelart Girlitz und ggf. des Bluthänflings (Brutvogelarten besonderer Planungsrelevanz) dienen. Sowohl im Falle potenzieller Fledermaus-Einzelquartiere (Tagesverstecke während der Sommeraktivitätszeit) als auch von Nistplatzangeboten für den Girlitz und Bluthänfling ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion dieser möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.
Darüber hinaus weist das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Bedeutung für weitere besonders planungsrelevante Arten auf (z. B. aus den Artgruppen der Amphibien, Pflanzen etc.).
Die Gehölze und Freiflächen innerhalb des Plangebietes bieten möglicherweise gelegentlich genutzten Nahrungsraum und Brutplatzangebote für ungefährdete, verbreitete Vogelarten der Gärten und Parkanlagen bzw. der Siedlungsbereiche mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störwirkungen.
Aus den vorgenannten Gründen ist die Durchführung faunistischer Kartierungen oder einer vertieften speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP II) nicht vorgesehen. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbotes sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung) einzuhalten. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen und Hinweise gegeben.
Abschließend lässt dich zusammenfassen, dass im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel möglich

ist. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherren zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.

Klima

Im Bebauungsplan besteht ein Hinweis zur Nutzung von Niederschlagswasser und zur Begrünung von Vorgärten sowie eine Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten. Steingärten sind in diesem Zusammenhang unzulässig. Es werden keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen oder Hinweise dahingehend aufgenommen.

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation / Entwässerung

Im Plangebiet bestehen bereits Kanäle zur Entwässerung. Diese können weiterhin genutzt werden.

Versorgungs-leitungen

Die Versorgung der Grundstücke mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die vorhandenen Leitungsstrukturen sichergestellt.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereichs wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land auch zukünftig sichergestellt. Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO ist von einer geringen bis mittleren Brandgefährdung auszugehen. Die Wasserverfügbarkeit bzw. die mögliche Notwendigkeit der Anlage neuer Wasserentnahmestellen wird im Verfahren geprüft.

Abfall

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

3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV

Vom Plangebiet aus können bestehende Buslinien fußläufig in geringer Entfernung genutzt werden, die das Gebiet an die Kernstadt von Ibbenbüren, aber auch an die umliegenden Stadtteile anbinden. Weiterhin hat Laggenbeck einen Bahnanschluss, der in fußläufiger Erreichbarkeit liegt.

Kraftfahrzeuge

Die Erweiterung erstreckt sich auf ein Grundstück. Die zwei derzeit noch leeren Grundstücke können auch im Rahmen der heute schon rechtsverbindlichen Bauleitplanung bebaut werden. Eine nennenswerte Erhöhung des PKW-Verkehrs ist, auch vor dem Hintergrund der Erhöhung der Wohneinheiten, für das Gebiet nicht zu erwarten.

Fußgänger / Radfahrer

Mit dem Fahrrad lassen sich Ziele in und um Ibbenbüren erreichen. Sowohl das Stadtteilzentrum mit den Infrastruktureinrichtungen und Geschäften für den periodischen und aperiodischen Bedarf als auch der Bahnhof Laggenbeck liegen in fußläufiger Erreichbarkeit.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

StEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere dem Oberziel 1 des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019), dass ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckten werden soll, Rechnung.

Es handelt sich bei dem Planbereich um eine bestehende Siedlungsstruktur. So wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine qualitative Innenentwicklung zu fördern. Des Weiteren werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in integrierter Lage ermöglicht. Eine Nutzung dieser Flächen ist aus städtebaulicher Perspektive als sinnvoll zu erachten, zumal die

dort bereits vorhandene Infrastruktur effizient ausgenutzt und Baulücken geschlossen werden können. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen.

Zudem entspricht die Planung der Spielplatzleitplanung.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 21 „Broelmannweg“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Bestandsbebauung. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, das sich auch in der Örtlichkeit so darstellt. Aus diesem Grund soll die Festsetzung auch für das Plangebiet übernommen werden, um die Spielplatzflächen im Rahmen der Nutzungsänderung in das Gebiet zu integrieren.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung können Aussagen zur städtebaulichen Dichte und somit auch zum wahrnehmbaren Erscheinungsbild einer Siedlung getroffen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider und gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.
In Anlehnung an die umgebende Baustruktur und auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, wird diese nach § 19 (2) BauNVO auf 0,3 festgesetzt. So wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen und die Neuversiegelung der Grundstücke auf ein angemessenes Maß festgelegt. Das Maß entspricht zudem der vorhandenen Struktur und fügt sich somit in das Gebiet ein.
Im WA 1 wird aufgrund der eingeschossigen Bauweise auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Im WA 2 ist eine maximale zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Hier wird die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der vorhandenen Siedlungsstruktur. Eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ist in diesem Zusammenhang und im Rahmen der Möglichkeiten gewollt.

Baugrenzen und Baulinien

Mit der Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die durch Hauptbaukörper bebaubaren Bereiche eines Grundstücks definiert und die räumliche Verteilung der Anlagen geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO definiert Die Baugrenzen sind straßenbegleitend ausgerichtet und mit einem Abstand von 3 bis 5 Metern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie schließen an die Baugrenzen der vorhandenen Grundstücke an und gewährleisten so einen Übergang in das vorhandene Gebiet und die Integration in die bestehende Gebietsstruktur.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie der Bebauung vor Ort. Damit sind Gebäude mit entsprechendem Grenzabstand zulässig. Dies entspricht den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets. Im Rahmen der textlichen Festsetzung werden dazu noch einmal Einschränkungen vorgenommen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Straße Altemöllerskamp erschlossen. Eine Erweiterung des vorhandenen Straßennetzes ist nicht geplant.

Zu- und Abfahrtsverbot

Im Bebauungsplan wird zur Brüder-Grimm-Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Anliegerstraßen Altemöllerskamp und Broelmannweg. Eine Zuwegung von Norden soll nicht erfolgen, da der Verkehrsfluss auf der Brüder-Grimm-Straße als Hauptverkehrsstraße erhalten bleiben soll. Zudem ist eine Zufahrt zu den Grundstücken, auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht gewollt.

Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Bezirksregierung Arnsberg beteiligt, die in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen hat, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Glücksburg-Reservat im Eigentum der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld Friedrich Wilhelm sowie über dem auf Erze verliehenen Bergwerksfeld Perm, beide im Eigentum der Salzgitter Klöckner-Werke

GmbH liegt. Diese wurden im Rahmen der Beteiligung ebenfalls angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Da keine Stellungnahme vorliegt, wird davon ausgegangen, dass eine Betroffenheit nicht gegeben ist.
Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die Flächen unter denen der Bergbau umhergeht nachrichtlich dargestellt. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan wieder aufgenommen und ist bei einer Bebauung zu beachten.

Im Folgenden sollen die textlichen Festsetzungen, als weiterer Bestandteil des Bebauungsplans erläutert und begründet werden:

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.

Begründung:

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Bestandsbebauung. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, das sich auch in der Örtlichkeit so darstellt. Aus diesem Grund soll die Festsetzung auch für das Plangebiet übernommen werden, um die Spielplatzfläche im Rahmen der Nutzungsänderung in das Gebiet zu integrieren. Aufgrund der Größe des gesamten Plangebiets sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen passen nicht in die Kleinteiligkeit des Gebiets, das bis auf drei Grundstücke bereits vollständig bebaut ist. Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben sich nicht angesiedelt und sind zudem aufgrund der Sackgassensituation im Bereich Altemöllerskamp auch nicht gewollt. Diese Nutzungen sind an anderer Stelle in Laggenbeck vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 18 BauNVO

2.1 Firsthöhe
Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf eine Höhe von 9,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

*2.2 Bezugspunkt (**BP**)*
Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Höhen bezieht sich auf die Oberkante der Mittelachse der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der Planzeichnung ab und wird in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst. Im WA 1 wird maximal ein Vollgeschoss, im WA 2 zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 (WA 2) festgesetzt. Zur Vermeidung nicht an die Umgebung angepasster Gebäudehöhen werden zudem textliche Regelungen getroffen. Es wird eine Firsthöhe festgesetzt, die sich an der vorhandenen Gebäudestruktur orientiert. Hintergrund ist die mit der Änderung des Bebauungsplans einhergehende Anwendung der neuen Bauordnung NRW (BauO NRW), die eine Begrenzung der Obergeschosse, die kein Vollgeschoss sind, nicht vorsieht. Dies soll nun in der Bauleitplanung geregelt werden. Ziel ist die Erhaltung der Siedlungsstruktur und die Integration neuer Gebäude in den Bestand, zumal ein Grundstück neu bebaut werden kann und zwei weitere derzeit noch unbebaut sind. So soll einer Fehlentwicklung entgegen gewirkt werden.

Wohneinheiten

3. Anzahl der Wohneinheiten

2.1 Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Begründung:

Die Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet wird erhöht. Es gibt eine Anfrage bezüglich einer neuen Bebauung, für die mehr als zwei Wohneinheiten notwendig werden würden. In diesem Zusammenhang wurde die Anfrage geprüft und aus städtebaulicher Sicht ist die Erhöhung der Wohneinheiten auf drei als verträglich eingeschätzt werden. Dies entspricht auch einer möglichen Nachverdichtung im Gebiet bei einem Eigentümerwechsel beispielsweise. Auf Grundlage aller Festsetzungen sind auf diese Weise Wohnungsgrößen möglich, die einem erhöhten Bedarf gerecht werden. Zugleich bleibt die städtebauliche Grundstruktur des Gebiets in ihrer Kleinteiligkeit aber dennoch erhalten.

***4.* Bauweise**

Im Rahmen der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Sie wird in die Neuaufstellung aufgenommen, um eine Integration in das Siedlungsgefüge der zusätzlichen Grundstücke zu gewährleisten. Ziel ist eine kleinteilige Nachverdichtung. Würde die offene Bauweise auch mit Doppelhäusern und Haugruppen zugelassen, würde das Siedlungsgefüge komplett verändert werden. Dies ist nicht Ziel des Bebauungsplans. Vielmehr soll das Siedlungsbild des Bestandes erhalten werden. Aus diesem Grund werden auch im Rahmen dieser Änderung nur Einzelhäuser zugelassen.

Nebenanlagen und Stellplätze

5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach §9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)

5.1 Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Sie wird in die Neuaufstellung aufgenommen, um eine Integration in das Siedlungsgefüge der zusätzlichen Grundstücke zu gewährleisten. Durch die Festsetzung wird der Straßenraum erweitert und ein halböffentlicher Raum auf den Grundstücken geschaffen, der als unbebaute Fläche zum Siedlungsbild beiträgt.
Für die Bestandsbebauung ergibt sich keine Änderung.

Artenschutz

6 Artenschutz gemäß § 1 (5) Nr. 7 i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 *Baufeldräumung*

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölz- und sonstigen Vegetationsarbeiten im Rahmen der Baufeldvor bereitung und der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivi tätsphase der Fledermäuse, also vom 01. November bis 28. Februar, zulässig.
Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei der Kontrolle Tiere gefunden werden, darf erst mit den Arbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem Fachgutachter bzw. der Fachgutachterin und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt worden ist. Das Begehungsergebnis ist dazu unverzüglich der UNB vorzulegen.
Falls Bäume mit einer potenziellen (Winter-)Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 30 cm, oder nicht einsehbare Bäume mit Efeubewuchs) vorhanden sind, sind diese

potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Begründung:

Die Festsetzungen resultieren aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan und sollen die Umsetzung der Bauleitplanung ermöglichen, ohne artenschutzrechtliche Konflikte hervorzurufen. Im Rahmen der Betrachtung der relevanten Tierarten wurde deutlich, dass diese aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel im Plangebiet vorkommen könnten. In der Untersuchung wurde wie bereits oben beschrieben deutlich, dass sowohl für die Fledermaus-Einzelquartiere (Tagesverstecke während der Sommeraktivitätszeit) als auch für die Nistplatzangebote für den Girlitz und Bluthänfling davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion dieser möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Da die Gehölze und Freiflächen innerhalb des Plangebietes möglicherweise gelegentlich als Nahrungsraum und Brutplatzangebote für ungefährdete, verbreitete Vogelarten der Gärten und Parkanlagen bzw. der Siedlungsbereiche mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störwirkungen dienen, sind auch hierzu keine weitere Maßnahmen notwendig.
Wichtig ist jedoch der Schutz der Brutzeiten. Dies wird mit der Festsetzung erreicht. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.
Zudem sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherren zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hierzu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
Die Festsetzung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung aufgrund eines Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde noch einmal ergänzt.

7. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

7.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist im Falle einer Neubebauung mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.

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

Begründung:
Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Gebietes und sorgen bei der Umsetzung für positive ökologische und kleinklimatische Synergieeffekte. Im Sinne der Nachhaltigkeit tragen sie zusätzlich dazu bei, Biodiversität zu fördern und ein grünes Siedlungsbild zu erzeugen. Da durch den Spielplatz Grünfläche entnommen wird, soll, auch aufgrund der Einwendungen der Anlieger die Durchgrünung im gesamten Gebiet gestärkt werden. Ziel ist die Einbindung der Bebauung in die vorhandenen Strukturen.
Die Festsetzung ist ebenfalls für die Bestandgebäude zu beachten, sofern eine bauliche Veränderung auf dem jeweiligen Grundstück vorgenommen wird. Erfolgt eine Nachverdichtung, ist folglich eine entsprechende Grünstruktur anzulegen oder den Bestand zu erhalten. Ohne eine bauliche Veränderung ist der Bestandsschutz zu beachten.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau O NRW

1. *Firstrichtung*

1.1 *Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt.*

2. *Dachneigung*

2.1 *Im WA 1 ist eine Dachneigung von 35° und 40° zulässig.*

2.2 *Im WA 2 ist bei eingeschossiger Bauweise eine Dachneigung von mindestens 48° zulässig; bei zweigeschossiger Bauweise von bis zu 30°.*

3. *Gestaltung der Vorgärten*

3.1 *Vorgärten sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen.*

3.2 *Steingärten sind unzulässig.. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.*

Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität der Bauvorhaben in Bezug auf die vorhandene Umwelt zu berücksichtigen, sind die o.g. Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden. Die Örtlichen Bauvorschriften sind bereits Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und wurden in der Örtlichkeit auch so umgesetzt. Ziel des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung und Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie die Integration der zukünftigen Bebauung in den Bestand. Diesem Ziel wird mit der Übernahme der Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Rechnung getragen. Es wird eine Nachverdichtung ermöglicht, die aber im Rahmen der schon jetzt geltenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgen muss. Folglich fügen sich die zukünftigen Gebäude in die vorhandene Umgebung ein. Für die Bestandsbebauung ergeben sich keine Änderungen.
Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) wird als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Abs. 2 BauO NRW 2018 aufgenommen, dass Vorgärten wasseraufnahmefähig zu gestalten sind. Weiterhin sind Steingärten in diesem Bereich ausgeschlossen. Die Festsetzung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Untere Naturschutzbehörde angeregt und in den Bebauungsplan übernommen. Ziel ist in diesem Zusammenhang auch die bestehenden Vorgärten in ihrer Gestaltung zu erhalten und die neuen Grundstücke in den Bestand zu integrieren.

4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232)

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

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -)
in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559),
zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 181 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24)

§ 13 der Hauptsatzung der Stadt Ibbenbüren vom 22.12.1997 in der zurzeit gültigen Fassung

Gutachten

Gutachten

Artenschutzprüfung (Stufe I) vom 06.02.2020
IPW Ingenieurplanung, Marie-Curie-Straße 4a, Wallenhorst

Städtebauliche Werte

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 24.760 m² groß und wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet 1	ca. 14.213 m²
Allgemeines Wohngebiet 2	ca. 8.648 m²
Allgemeines Wohngebiet gesamt	**ca. 22.861 m²**
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.738 m²
Fußwege	ca. 161 m²
Verkehrsfläche gesamt	**ca. 1.899 m²**
Gesamtfläche	**ca. 24.760 m²**

	6. Verfahrensvermerke	
Verfahrensschritte im Überblick	Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Broelmannweg“ sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.	
§ 2 (1)	18.03.2020	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 18.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Broelmannweg – 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuss ist am 06.06.2020 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.	
§ 3 (1)	18.03.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 06.06.2020 bis einschließlich 06.07.2020.	
§ 4 (1)	18.03.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 02.04.2020 bis einschließlich 20.05.2020.	
§ 3 (2)	16.12.2020	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 die Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB des Bebauungsplans Nr. 21 „Broelmannweg“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.12.2020 bis einschließlich 02.02.2021. Die vorgetragenen Anregungen sowie die Abwägung sind in der zugrundeliegenden Abwägungstabelle aufgelistet.	
§ 4 a (3)	./.	Erneute Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	29.04.2021	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 30.04.2021

Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez. S. Hoffmann gez.

Hoffmann Kaß