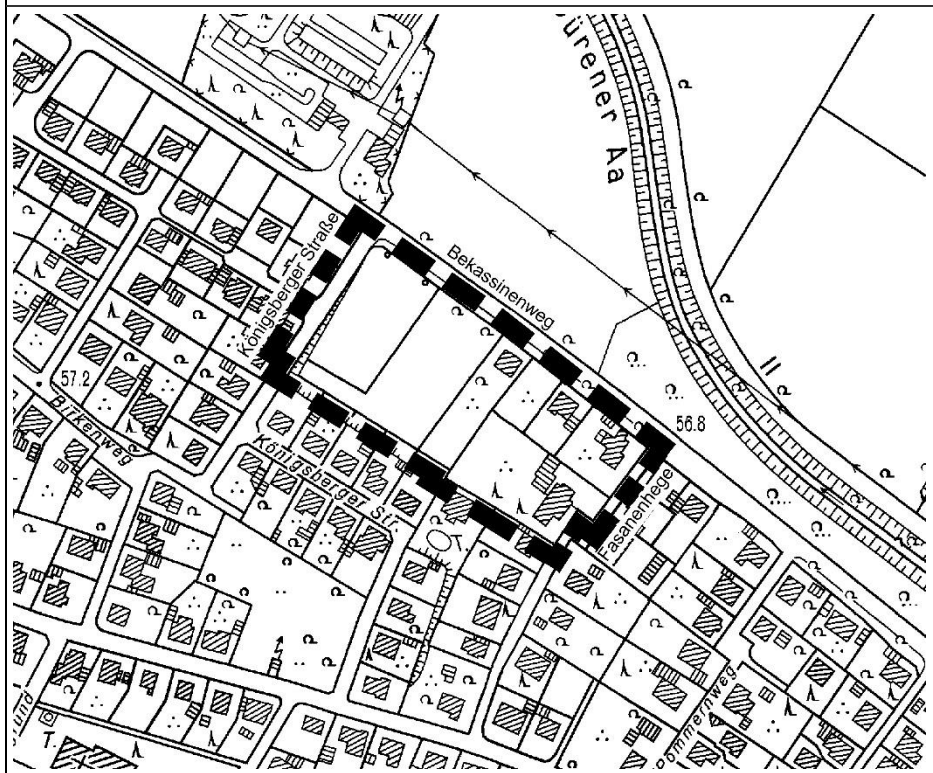


Begründung

Bebauungsplan Nr. 154 a

„Bekassinenweg - Ost“

Verfahren nach § 13 a BauGB



1. Ausfertigung

Stand: 14. Mai 2019

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	5
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	7
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	10
3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	10
3.4 Belange des Umweltschutzes	11
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	12
3.6 Belange des Verkehrs	13
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	13
4. Inhalt der Neuaufstellung.....	14
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	15
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	19
5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	21
6. Verahrensvermerke	21

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 a „Bekassinenweg - Ost“ das vorhandene Wohngebiet südlich des Bekassinenwegs in Ibbenbüren fortzuentwickeln und die vorhandene Baulücke zwischen Königsberger Straße und Fasanenhege zu schließen. Hierfür wurden Gespräche mit dem Grundstückseigentümer geführt, um die in Frage kommenden Flächen für eine bauliche Entwicklung zu nutzen und Planungsrecht zu schaffen. Beabsichtigt ist die Entwicklung weiterer Wohnhäuser, die sich in die vorhandene Wohnsiedlung einfügen und die Bebauung fortführen sollen. Hierfür wird es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und städtebaulich zu ordnen. Der Planbereich ist dabei von Westen, Süden und Osten von Wohngebäuden umgeben, deren Wohnnutzung unmittelbar auf den Standort ausstrahlt. In nördlicher Richtung wird die Fläche vom Bekassinenweg getrennt, der gleichzeitig den Übergang zur freien Landschaft bildet. Im Zuge dieser beabsichtigten Innenentwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegt das übergeordnete Ziel darin, neue Wohneinheiten für die zukünftige Stadtentwicklung zu generieren und die hohe Nachfrage nach Wohnraum weiter zu befriedigen. Gleichzeitig soll die vorherrschende Wohnnutzung der Siedlung gestärkt und langfristig gesichert werden. Zusätzlich können im neuen Baugebiet auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau geschaffen werden.

Zur Analyse des Potenzials weiterer Innenentwicklung im Stadtgebiet wurde im Jahr 2015 eine Befragung von etwa 650 Eigentümerinnen und Eigentümern echter Baulücken für die Erstellung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Die Befragung hat im Kern ergeben, dass lediglich elf Personen in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung dieser Baulücken in Aussicht stellen. Weitere 27 streben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauungsmöglichkeit an. Umso notwendiger ist es, die aktuell zur Verfügung stehenden Flächen - wie südlich des Bekassinenwegs - zu nutzen, um den dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung bereitstellen zu können. Bei dem Standort handelt es sich um eine Baulücke, die weiteres Nachverdichtungspotenzial bietet. So kann bei einer Entwicklung den Zielvorstellungen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 weiter entsprochen werden, da jährlich um die 170 neue Wohneinheiten generiert werden müssen, um die absehbaren Bedarfe zu decken. Zum jetzigen Zeitpunkt leben etwa 1.000 Menschen mehr in Ibbenbüren, als es 2012 für das Jahr 2017 prognostiziert wurde. Hinzukommt, dass sich die durchschnittlichen Haushaltsgrößen weiter verkleinern und auf lange Sicht mehr Haushalte zu erwarten sind. Um diesem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen, sollen im Planbereich etwa 12 Wohnbaugrundstücke entstehen.

STEP

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 01/2019) Rechnung getragen.

Ziel Nr. 01	Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!
Ziel Nr. 03	Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!

Aufgrund der angestrebten Innenentwicklung im Bereich eines bestehenden Ortsteils nach § 34 BauGB wird dem Ziel Nr. 01 des STEP entsprochen. Es handelt sich um eine vorhandene Wohnsiedlung am westlichen Rand von Ibbenbüren, die den Planbereich von drei Seiten umschließt. Außenbereichsflächen i.S. des § 35 BauGB werden für die Planungen nicht in Anspruch genommen. Es handelt sich somit um die Entwicklung einer integrierten Lage, welche zur Befriedigung der angesprochenen Wohnnachfrage im Stadtgebiet dient. Die neuen Wohnhäuser fügen sich in den vorhandenen Siedlungscharakter ein, ohne weitere Flächen jenseits der bebauten Bereiche in Anspruch zu nehmen. Zudem sollen weitere Wohnformen mithilfe der offenen Bauweise nach § 22 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden, um Alternativen zum vorherrschenden Einfamilienhaus in Ibbenbüren anzubieten und auf aktuelle Wohntrends angemessen zu reagieren.

**Verfahren nach
§ 13 a BauGB**

Die Verfahrenswahl soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB durchgeführt wird. Die am Standort bestehenden Wohnhäuser rahmen den Planbereich dabei von drei Seiten ein und entfalten eine prägende Wirkung, sodass der Siedlungszusammenhang hier deutlich hervortritt. Dem Vorhaben liegt somit das beschleunigte Verfahren nach § 13 a (2) und (3) BauGB zugrunde, welches der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung) dient. Dabei erfolgt grundsätzlich eine Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Anders als im sogenannten „Regelverfahren“ kann die Kommune im beschleunigten Verfahren bei dem Einbezug der Öffentlichkeit sowie weiterer Behörden Vereinfachungen im verfahrenstechnischen Bereich erzielen. Dabei wird insbesondere von der Durchführung der Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts sowie von einem weiterreichenden Monitoring (inklusive Umwelterklärung) abgesehen. Diese Verfahrenserleichterungen sind dabei an bestimmte Voraussetzungen nach § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB geknüpft. Das beschleunigte Verfahren wird direkt ausgeschlossen, wenn mindestens eine der genannten Anwendungsvoraussetzungen zutrifft (vgl. Tabelle 1):

Tabelle 1: Anwendungsvoraussetzungen

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird begründet, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Ländergesetz führen.

Es bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Es ist absehbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Nach Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen durch die beabsichtigte Planung kommt die Stadt Ibbenbüren zu dem Ergebnis, dass kein unmittelbarer Ausschluss des beschleunigten Verfahrens besteht. Die drei aufgezählten Punkte können nicht validiert werden. Ferner handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, wodurch kein vorab definiertes Vorhaben entwickelt werden soll. Aufgrund der bereits gebauten Siedlung und der Lage im Stadtraum werden keine besonders schützenswerten Gebiete tangiert. Somit können die spezifischen Randbedingungen, die mit dem Verfahren verknüpft sind, überprüft werden (vgl. Tabelle 2):

Tabelle 2: Randbedingungen

Befindet sich der beabsichtigte Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs (unbeplanter oder beplanter Innenbereich) ?

Wird mit dem beabsichtigten Bebauungsplan die städtebauliche Zielsetzung der Innenentwicklung erreicht (i.S.d. § 1a (2) BauGB) ?

Wird mithilfe der Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachgekommen?

Liegt die festgesetzte Grundfläche i.S.d § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 m² bzw. zwischen 20.000 und 70.000 m², wobei nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind?

Der Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich und entspricht einer integrierten Lage. Es handelt sich um einen Teil einer bestehenden Wohnsiedlung, der mithilfe der Planung nachverdichtet werden soll (Baulückenschließung). Der Bebauungszusammenhang tritt aufgrund der zwanglosen Fortsetzung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet deutlich hervor. Der

Planbereich bildet daher einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs, welcher aufgrund der räumlichen Verklammerung nicht unterbrochen wird. Somit ist die Grundlage für zusätzliche Wohnbebauung im Bereich der Innenentwicklung vorhanden. Die überbaubare Grundfläche, welche im Zuge der Neuaufstellung festgesetzt wird, liegt dabei unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m². Insofern werden die Schwellenwerte durch die Planung eingehalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht. In diesem Sinne wird mithilfe des Bebauungsplans eine angemessene Nachverdichtung begründet und nachhaltig neuer Wohnraum geschaffen.

2. Rahmenbedingungen

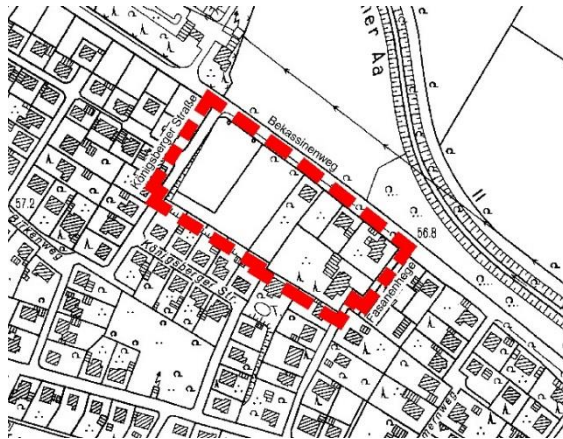
Aufstellungs- beschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 a „Bekassinenweg - Ost“ wurde am 26.09.2018 vom Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossen.

Lage und Größe

Der Planbereich liegt südlich des Bekassinenwegs bzw. östlich der Königsberger Straße im Stadtteil Ibbenbüren und das Plangebiet ist dabei wie folgt gegliedert:

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 a „Bekassinenweg - Ost“ umfasst eine Fläche von ca. 14.293 m² und wird durch die Königsberger Straße sowie die Straße „Fasanenhege“ abgetrennt. In nördlicher Richtung schließt der Bekassinenweg an, der das Plangebiet zum Außenbereich hin abgrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt. Im abgebildeten Luftbild (Abb. 2) sind die Lage des Planbereiches sowie die angesprochenen Straßenbereiche gelb markiert:

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



Landesentwicklungsplan– LEP

Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens 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, bzw. zu berücksichtigen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Februar 2017) weist der Stadt Ibbenbüren für den festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. Es liegen durch die kommunale Planung grundsätzlich keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor. Die weitaus schärfere Flächenkonkretisierung übernimmt auf der darunter liegenden Maßstabsebene der Regionalplan. Die Darstellungen werden im Folgenden näher konkretisiert:

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 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (s. Abb. 3).

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland



Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll sich in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfs- und umweltgerecht innerhalb des Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche sind daher für wohnbauliche Entwicklungen auf der Ebene der Bauleitplanung unerlässlich. Die ASB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Baugebieten sowie für Flächenerweiterungen in Bestandsgebieten auf. An dieser Stelle sind die Kommunen in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes abzuschätzen und entsprechende Berechnungsszenarien zur demographischen Entwicklung bereitzustellen. So können begründbare Belastungsaussagen zur Nutzung der ASB erzeugt werden.

Das Ziel Nr. 3.2: „Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.“ wird erfüllt. Wie in der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis 2018 ansteigen wird.

Zusätzlich wird die Haushaltsgröße in Ibbenbüren weiter abnehmen. Dies hat zur Folge, dass die Anzahl der Haushalte langfristig ansteigen wird. Bis 2025 ist dabei von einem Bedarf von jährlich etwa 170 neuen Wohneinheiten auszugehen. Die aktuellen Zahlen zur demografischen Entwicklung lassen erkennen, dass die obere Berechnungsvariante aus der Modellrechnung aus 2012 noch überschritten wurde. So leben heute etwa 1.700 Menschen mehr in Ibbenbüren, als noch Ende 2006 und rund 1000 Menschen mehr als in 2012 für das Jahr 2017 prognostiziert wurde.

Außerdem war die Möglichkeit aufgrund des niedrigen Zinsniveaus sowie der guten gesamtwirtschaftlichen Lage in eine Immobilie zu investieren, selten so groß wie zur Zeit. Zur Vermeidung umfassender Inanspruchnahmen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich soll der Wohnungsbedarf insbesondere durch Nachverdichtungen und Baulückenschließungen innerhalb der Siedlungsbereiche gedeckt werden. In 2015 wurde eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt.

Von etwa 650 angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern echter Baulücken haben lediglich 11 geantwortet, dass in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung

beabsichtigt sei. Weitere 27 haben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauung in Aussicht gestellt.

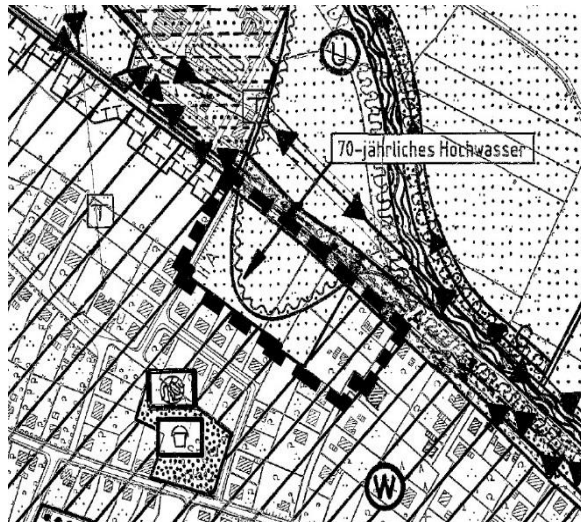
Mit Blick auf den derzeitigen Kapital- und Immobilienmarkt ist darüber hinaus auch nicht davon auszugehen, dass sich dieser Trend des Festhaltens an Grund und Boden in absehbarer Zeit maßgeblich ändern wird. Insoweit ist die Entwicklung dieser integrierten Lage innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) notwendig, um dem Bedarf langfristig entsprechen zu können.

Das Ziel Nr. 3.3 des Regionalplans „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln“ wird zum Teil erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren wird ein Überschwemmungsbereich für die angrenzende Ibbenbürener Aa dargestellt.

Der Bereich um diesen Überschwemmungsbereich herum, ist Wohnbaufläche. Wie noch näher herausgestellt wird, handelt es sich um keinen realen Überschwemmungsbereich. De facto korrelieren dennoch die aktuellen Darstellungen des FNP mit der beabsichtigten Wohnbauentwicklung. Diese Punkte werden in folgenden Kapitel näher konkretisiert:

FNP

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) 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 (vgl. Abb. 4). Des Weiteren wird ein Überschwemmungsbereich der Ibbenbürener Aa dargestellt. Neue Erkenntnisse zeigen jedoch auf, dass es sich nicht um einen Überschwemmungsbereich handelt. Dieser Aspekt wird in Kapitel 3.4 noch näher behandelt. Da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegensteht, muss der FNP im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Angrenzende Bebauungspläne

In westlicher Richtung schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 154 „Bekassinenweg“ sowie in südwestlicher Richtung der Bebauungsplan Nr. 129 „Kiefernweg“ an den Planbereich an. Beide Bebauungspläne setzen ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, in dem Gebäude bis zu einem bzw. in Teilbereichen bis zu zwei Vollgeschossen ausgebaut werden können.

Dabei werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird räumlich differenziert mit 0,3 und 0,4 angegeben. Die Geschossflächenzahl wird im Bebauungsplan „Kiefernweg“ im Bereich der Zweigeschossigkeit mit 0,6 festgesetzt.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Ibbenbüren ist nach wie vor auf einem hohen Niveau. Auf der anderen Seite ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Bauplätze im Eigentum der Stadt jedoch sehr gering. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für den Standort ist daher entscheidend für die weitere Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet.

Hierfür wird mit dem Bebauungsplan Nr. 154 a „Bekassinenweg - Ost“ die Grundlage geschaffen. Abb. 5 zeigt den städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet dabei grundlegend auf.

**Städtebauliches
Konzept**
Abb. 5: Städtebauliches Konzept


Im städtebaulichen Entwurf wird eine neue Straßenverkehrsfläche angestrebt, welche die beabsichtigten Wohngebäude im Plangebiet erschließt. Der Anschluss soll über die Königsberger Straße und den Bekassinenweg erfolgen. Dabei wird eine durchgehende Erschließung verfolgt um zu gewährleisten, dass insbesondere größere Verkehrsteilnehmer (Müllfahrzeuge, Löschfahrzeuge etc.) ohne Wendevorgang das Plangebiet durchqueren können. Auch die bestehenden Gebäude sowie weitere freie Grundstücke im Plangebiet werden dabei in das Konzept integriert und bilden einen räumlichen Zusammenschluss. Die vorhandenen Bäume im nördlichen Bereich (außerhalb des Plangebietes) sollen erhalten werden und erzeugen eine grüne Abgrenzung zum Rand des Plangebietes.

Eine Erschließung der neuen Grundstücke über den Bekassinenweg ist im Konzept nicht vorgesehen. Aufgrund ihrer Präsenz bilden die Baum- und Gehölzstrukturen einen prägenden Faktor am Standort, der aufrechterhalten bleiben soll. Durch den Bau von Stellflächen und Zufahrten etc. in diesem Bereich wäre dieses „grüne Band“ zu eingeschränkt. Von daher soll eine innere Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgen. Insgesamt können im Plangebiet ca. 12 neue Grundstücke entstehen. Für das Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorgesehen, wohingegen im städtebaulichen Entwurf der erst genannte Gebäudetyp in den Vordergrund tritt, da dieser sich am harmonischsten in die Siedlungsstruktur einfügt. In Gänze erzeugt das Konzept eine qualitative Weiterentwicklung der Wohnsiedlung, das planungsrechtlich umgesetzt werden muss. Die Planinhalte werden im Folgenden kurz erläutert:

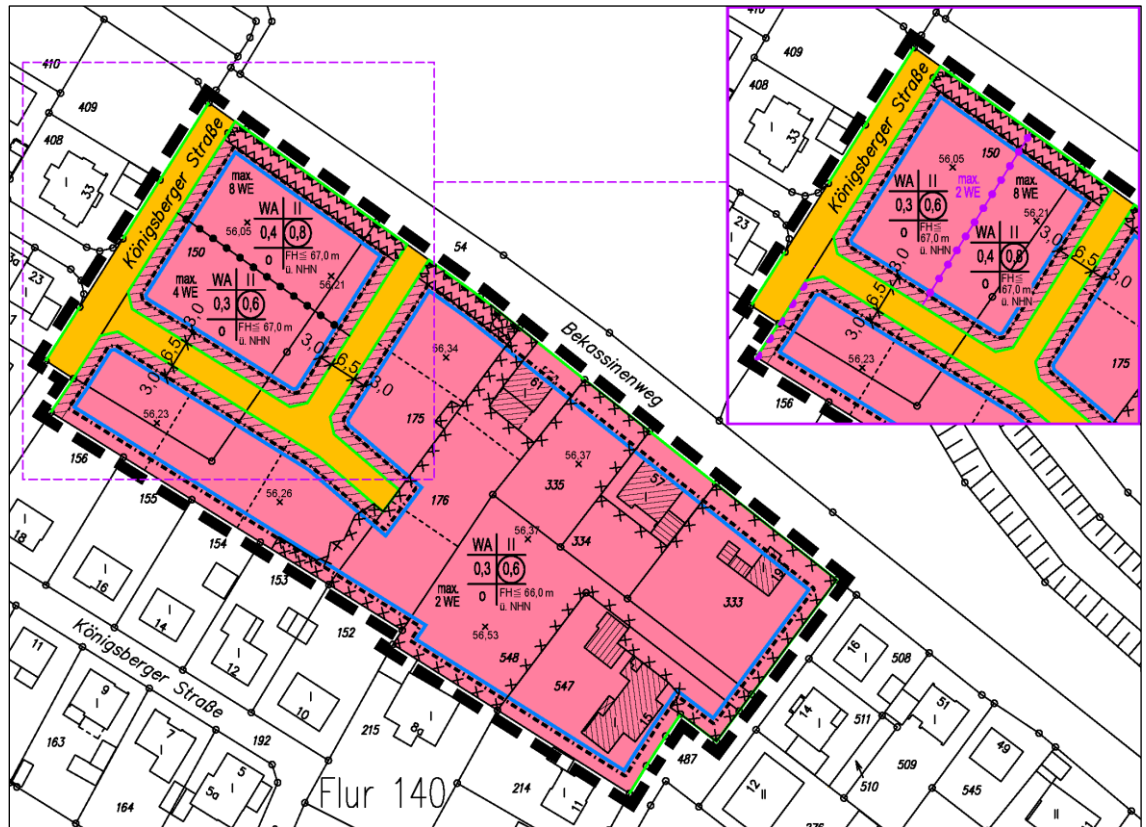
**Entwurf des Be-
bauungsplans**

Der gesamte Planbereich (vgl. Abb. 6) wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den für die Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um die Baulücke in dem Bereich zu schließen. Die zulässigen Nutzungen, die diese Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung bietet, werden in den textlichen Festsetzungen noch näher konkretisiert. Innerhalb der gesetzten Baugrenzen können bauliche Anlagen bis zu zwei Vollgeschossen realisiert werden. Neben Einfamilienhäusern, die das Siedlungsbild bis dato deutlich prägen, besteht auch grundsätzlich die Möglichkeit Doppelhäuser und Hausgruppen gemäß der offenen Bauweise zu errichten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf maximal 66,0 - 67,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9 - 10 m über vorhandenem Gelände). Um die Dichteverhältnisse anzupassen, wird zusätzlich die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Ein Grundstück westlich der an den Bekassinenweg angrenzenden geplanten öffentlichen Verkehrsstraße ist für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Aufgrund der spezifischeren Anforderungen wird eine Abgrenzung zu den weiteren Flächen im Baugebiet erzeugt.

Des Weiteren werden Vorgartenzonen in der Planzeichnung definiert und auch Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Insbesondere mithilfe der textlichen Festsetzungen werden diese Bereiche nochmals detailliert beschrieben. Die Grundstücke entlang der neuen Planstraße sind grundsätzlich für eine innere Erschließung vorgesehen (Ein- und Ausfahrverbote). Die

überbaubaren Flächen der Grundstücke werden durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO geregelt.

Abb. 6: Entwurf des Bebauungsplans (nach Offenlegung)



Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung 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. 154 a „Bekassinenweg - Ost“

§ 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, welches dazu beiträgt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Menschen können durch neuen Wohnraum versorgt, Wohnbedürfnisse befriedigt und individuelle Wohnwünsche realisiert werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets südlich des Bekassinenwegs ist nicht damit zu rechnen, dass die geforderte Wohnruhe durch etwaige Emissionen gestört wird, zumal keine Emissionsquellen im näheren Umfeld bekannt sind. Des Weiteren handelt es sich um eine gewachsene Wohnsiedlung, in die sich das neue Vorhaben einfügt und somit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Hierzu trägt auch das gewählte „Allgemeine Wohngebiet“ bei, welches vorwiegend dem Wohnen dient und aufgrund des Charakters dieser Gebietskategorie eine gewisse Nutzungsmischung bietet.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarktanalyse Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf an Wohnraum ermittelt. Dieser entsteht vor allem durch den Anstieg der Haushaltszahlen. Hinzukommen die tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen in Verbindung mit einem generellen Bevölkerungszuwachs. Zu den aktuellen Entwicklungen trägt insbesondere auch das überwiegend investitionsfreundliche wirtschaftliche Klima bei. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr im Stadtgebiet benötigt, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken. Entgegen der hohen Nachfrage kann die Stadt Ibbenbüren derzeit nur wenige Wohnbaugrundstücke am Markt anbieten. So ist nach heutiger Einschätzung eine Vermarktung der im Planbereich in etwa vorgesehenen 12 Grundstücke innerhalb von ca. einem Jahr möglich. Dabei sind die Grundstücke für eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vorgesehen. Aufgrund der vielseitigen Wohnformen, der Größe der möglichen Grundstücke sowie der unmittelbaren Nähe zur Ibbenbürener Aa, finden insbesondere Familien mit Kindern sowie weitere Teile der Bevölkerung hervorragende Ausgangsbedingungen vor, um sich im Plangebiet niederzulassen. Hier spielen neben der integrierten Lage auch die realisierbaren Gartenflächen und die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen sowie Grünräumen eine wichtige Rolle, die den Standort besonders für Familien interessant gestalten. Aufgrund der Tatsache, dass ein Grundstück für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen ist, können auch weitere Teile der Bevölkerung von den Planungen profitieren, um eine preisgünstige Wohnung im Stadtgebiet zu erhalten.

3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Entwicklung und Erhaltung Das vorhandene Wohngebiet südlich des Bekassinenwegs bzw. nordöstlich der Königsberger Straße soll mithilfe der Planung weiterentwickelt werden. Hierzu ist angedacht die vorhandene

Lücke in dem Bereich durch Nachverdichtung zu schließen und die organische Siedlungsstruktur weiter abzurunden. Neben qualitativen Neubauten, die sich in das bestehende Gefüge einbetten, kann gleichzeitig das Wohnquartier weiter ausgebaut werden. Folglich wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans entschieden dazu beigetragen, dass die gewachsenen Wohnstrukturen erhalten und langfristig gesichert werden. Der Standort wird insgesamt gestärkt und der Nachzug zahlreicher Menschen ermöglicht. Die beabsichtigten Strukturen sorgen auf der einen Seite für ein modernes Siedlungsbild, ermöglichen jedoch auch auf der anderen Seite den Siedlungscharakter an der Stelle angemessen zu arrondieren.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen	Im näheren Umfeld befinden sich keine Betriebe, die hinsichtlich der Lärm- oder Geruchsbelästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches erwarten lassen. Auch sind keine größeren Straßen mit höherer Verkehrsbelastung in der direkten Nähe des Planbereichs vorhanden. Es ist abzusehen, dass der Großteil des Verkehrsaufkommens im Plangebiet durch die neu ansässige Wohnbevölkerung erzeugt wird. Daher werden keine passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der Wohnruhe mit in den Bebauungsplan aufgenommen.
Boden / Fläche	Die Nutzung des westlichen Bereichs des Plangebiets war bisher durch landwirtschaftliche Tätigkeit bestimmt. Bodentypen, welche einen besonderen Schutzstatus genießen, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich vom Plangebiet verläuft die Ibbenbürener Aa mit ihren angrenzenden Auenbereichen. Es handelt es sich jedoch nicht, wie im FNP dargestellt, um einen Überschwemmungsbereich, der den Bebauungsplan tangiert. Auch die Hochwassergefahrenkarte (Auskunft durch das Geoportal des Landes NRW) stellt für die Fläche kein Gefahrenpotenzial dar. Aufgrund der beabsichtigten Innenentwicklung handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, sodass kein Flächenwuchs nach außen stattfindet und weitere Fläche eingespart wird. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird ebenfalls berücksichtigt, dass die Neuversiegelung der Grundstücke auf ein angemessenes Maß begrenzt wird.
Artenschutz	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154a „Bekassinenweg Ost“ ist ein Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz vorzulegen. Wird in der Stufe I (Vorprüfung) festgestellt, dass durch die spätere Bauphase bzw. die Umsetzung der Planung Verbote i.S. des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden, sind weiterreichende Untersuchungen notwendig. Am 10.10.2018 erfolgte eine Erfassung der Biotopstrukturen gemäß dem Kartierschlüssel für die Biotoptypen in NRW. Weder der Auszug aus dem Artenkataster (Kreis Steinfurt 2018) sowie die Anfrage bei der unteren Landschaftsbehörde ergaben Hinweise auf faunistisch relevante Belange im und um den Untersuchungsraum. Im Bereich des Bekassinenwegs ist eine Baumreihe zu verorten. Letztere wird im Rahmen der Planung nicht betroffen. Die Bäume stehen auf städtischer Fläche und werden daher nicht als zu erhaltend festgesetzt, da sie sich außerhalb des Plangebiets befinden. Dennoch wird eine Zone, welche nicht überbaut werden darf (mit der Zweckbestimmung Wurzelschutz) festgesetzt, damit bauliche Anlagen in ausreichendem Abstand errichtet werden und die Bäume nicht beschädigt werden. Die Stufe 1 als Vorprüfung ergab somit keine Hinweise auf mögliche Auslösungen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.
Klima	Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt. So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten, sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen. Mitunter bietet sich in Richtung Süd die Installation etwaiger Photovoltaikanlagen an, um den Strombedarf zu einem gewissen Teil aus erneuerbaren Energien zu gewährleisten. Des Weiteren wurde mit der BauGB-Novellierung im Jahre 2013 ein neuer Planungsgrundsatz etabliert, um Flächenbedarfe durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Flächen am Rand der Städte, die überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sind durch den aktuellen Plananlass nicht im Fokus der Flächeninanspruchnahme. Nach § 1a (5) BauGB soll den

abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die beabsichtigte Nachverdichtung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 154a „Bekassinenweg - Ost“ führt zu keiner weiteren Nutzung siedlungsklimatischer Flächen. Insofern wird dieser Umweltbelang positiv beeinflusst.

Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt und werden nicht vermutet. Da sich die vorherige Nutzung des Planbereichs durch landwirtschaftliche Tätigkeiten geäußert hat und in der angrenzenden Umgebung keine größeren Firmenagglomerationen zu verzeichnen sind, ist ein Bodeneintrag hinsichtlich der Ökologie beeinflussender Stoffe nicht wahrscheinlich. Dennoch können insbesondere Bodenfunde nie in Gänze ausgeschlossen werden. Insofern wird ein weiter Hinweis in den Bebauungsplan integriert, sollte sich bei Baubeginn herausstellen, dass die angesprochene Thematik zum Tragen kommt.

Umweltbezogene Informationen + Stellungnahmen

Umweltbezogene Informationen

Art der vorhandenen Information:	Urheber:	Thematischer Bezug:
1 Gutachten	Plan.S GmbH	Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1
1 Gutachten	Geologisches Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt A+V GmbH Geoconsult	Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit
1 Stellungnahme	Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst	Sondierung aufgrund möglicher Kampfmittelbeeinflussung nach durchgeführter Luftbildauswertung
1 Stellungnahme	Westnetz GmbH	Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
1 Stellungnahme	EWE Netz GmbH	Telekommunikationsleitungen in der „Königsberger Straße“
1 Protokoll über die öffentliche Versammlung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	In der Versammlung anwesende Bürger	Erweiterung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Schierloh

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation / Entwässerung

Grundsätzlich ist ein neues Regen- und Schmutzwasserkanalisationssystem als Freigefällekanalisation mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation innerhalb der Königsberger Straße durch die Verwaltung vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation wurde im Vorfeld überprüft und als ausreichend bewertet. Zur Untersuchung der Böden wurde durch ein externes Fachbüro ein Bodengutachten erstellt, welches zu der Erkenntnis kommt, dass der Boden im Plangebiet für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht herangezogen werden kann. Mitunter ist der notwendige Flurabstand zum Grundwasser nicht ausreichend. Aus diesem Grund ist ein Anschluss an die neue Kanalisation vonnöten. Insofern werden keine textlichen Festsetzungen zur Wasserthematik in den Bebauungsplan aufgenommen.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Leitungsträger sichergestellt. Letztere werden im Verfahren stets beteiligt und geben eine entsprechende Stellungnahme ab. Bei Baubeginn werden somit alle notwendigen Maßnahmen getroffen, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten (z.B. Telekommunikation, Strom, Wasser).

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.

Abfall Die zusätzlich erzeugten Abfälle werden gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschafts-gesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

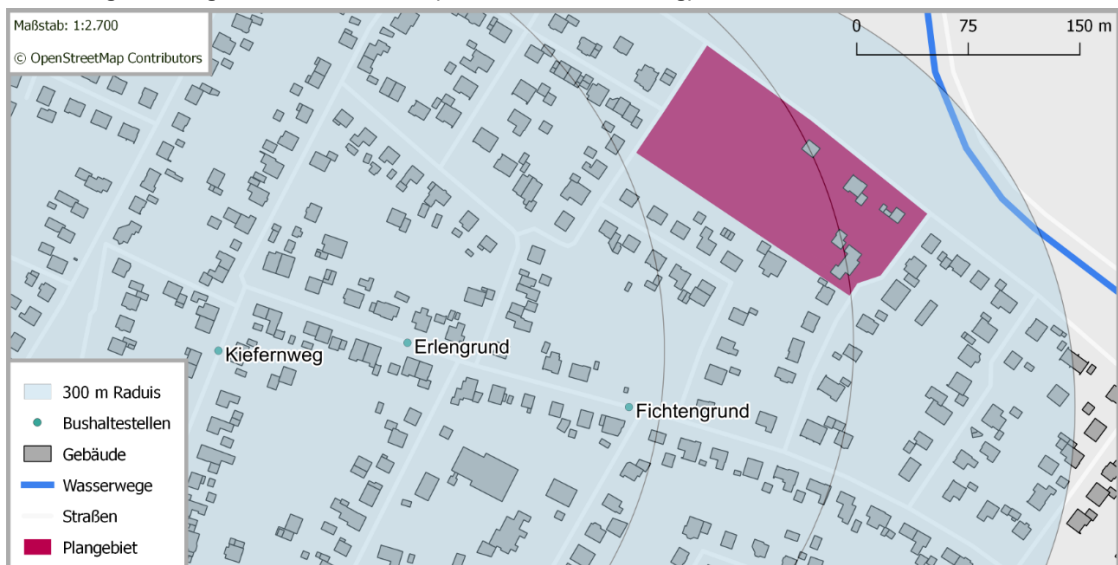
3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

Kraftfahrzeuge Durch die Schließung der Baulücke durch Nachverdichtung entstehen ca. 12 neue Wohngrundstücke. Aufgrund der am Standort vorherrschenden Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) sowie der ruhende Verkehr (Parken) lediglich durch die neu hinzukommenden Bewohnerinnen und Bewohner erhöht wird. Somit ist durch die Entwicklung mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dieser dürfte aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung sowie der Größe des Plangebietes jedoch kaum spürbare Effekte entfalten. Durch die geplante Straßenführung haben insbesondere auch Müllfahrzeuge die Möglichkeit die neue Siedlung zu durchqueren, ohne rückwärts hinausfahren zu müssen.

ÖPNV In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet können ÖPNV-Angebote genutzt werden. So sind insbesondere die Haltestellen „Erlengrund“ und „Fichtengrund“ des Regionalverkehrs Münsterland (RVM) innerhalb eines 300 m Radius fußläufig erreichbar. Von dort aus besteht die Möglichkeit insbesondere die Kernstadt sowie andere Stadtteile in Ibbenbüren anzufahren. Abbildung 7 zeigt diesen Aspekt grafisch auf:

Abbildung 7: Einzugsbereiche des ÖPNV (thematische Darstellung)



Fußgänger / Radfahrer Der Anschluss an weitere Stadtteile oder umliegende Gemeinden ist über Fahrrad- und Fußwege sichergestellt. Insbesondere lassen sich über den Bekassinenweg sowie einen Anschluss in Richtung der Ibbenbürener Aa, diverse Ziele in der Umgebung oder auch die Kernstadt von Ibbenbüren schnell erreichen. Auch für Fußgänger bietet der Raum viel Potenzial, um naheliegende Naturräume entlang der Ibbenbürener Aa zu erkunden.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010) Rechnung:

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

Ziel Nr. 03	In Zukunft muss es mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!
-------------	---

Dem Ziel Nr. 01 des STEP wird grundsätzlich entsprochen. Bei dem vorhandenen Wohngebiet südlich des Bekassinenwegs handelt es sich um eine gewachsene Wohnsiedlung, die planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB definiert werden kann. Durch die Planung erfolgt eine Erweiterung der baulichen Strukturen, wodurch die vorhandene Baulücke zwischen Königsberger Straße und Fasanenhege geschlossen und die technische Infrastruktur effizienter ausgenutzt werden kann.

Die Planung erzeugt in Gänze eine zusammenhängende Siedlungsfläche, die mithilfe der geplanten Wohnhäuser den Fortbestand der Siedlung gewährleistet. Auch die Möglichkeit Doppelhäuser und Hausgruppen zu errichten entspricht dem Ziel Nr. 03 des STEP, wodurch Alternativen zum Einfamilienhaus (durch einen Angebotsbebauungsplan) geschaffen werden können.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 154 a „Bekassinenweg - Ost“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Durch die Art der baulichen Nutzung kann eine Fläche einer bestimmten Nutzung zugeführt werden. Für das Plangebiet wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung sowie der festgesetzten Art der baulichen Nutzung innerhalb der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 154 „Bekassinenweg“ sowie Nr. 129 „Kiefernweg“ wird eine zusätzliche Wohnnutzung angestrebt. Dem Siedlungscharakter wird damit entsprochen.

Durch die Wahl dieser Gebietskategorie wird gewährleistet, dass der Bereich südlich des Bekassinenwegs, welcher im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt wird, als Wohnstandort gestärkt wird. Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit der Vorprägung des Standortes nicht vereinbar sind. Letztere werden daher ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung können insbesondere die städtebaulichen Dichteverhältnisse an einem Standorts festgelegt und somit das Erscheinungsbild sowie die Präsenz einer Siedlung bestimmt werden. In Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne und die umgebende Baustruktur, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Diese gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. So wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen und die Neuversiegelung auf ein angemessenes Maß begrenzt.

Die Anzahl der Geschosse (Geschosszahl) wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um Rücksicht auf die bereits vorhandenen Gebäude sowie die Lage am Siedlungsrand zu nehmen. Hierzu zählt auch die Höhenbeschränkung (Firsthöhe) der Gebäude, welche auf maximal 66,0 - 67,0 m über NHN beschränkt wird (entspricht ca. 9 - 10 m über vorhandenem Gelände). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend auf 0,6 festgesetzt. Diese gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. So nehmen die neuen Häuser im Vergleich zu den Bestandsgebäuden kein zu hohes Maß an und die Interessen einer ausgewogenen Nachbarschaft werden berücksichtigt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird ein bestimmter Teilbereich, bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung, vom übrigen Plangebiet abgegrenzt. Diese Fläche ist für ein Gebäude des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen. Aufgrund der spezifischen Anforderungen im Bereich des Maß der baulichen Nutzung wird die GRZ und die GFZ angehoben, um eine entsprechende Nutzung der Fläche zu ermöglichen.

Insgesamt kann eine moderate Arrondierung der Siedlung erzielt und zugleich gewährleistet werden, dass sich die neuen Gebäude nahtlos in die Umgebung einfügen.

Bauweise

Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Dies leitet sich aus der ortstypischen Bebauung ab. Außerdem sind pro Gebäude maximal ~~4~~ 2 Wohneinheiten (Einzelhäuser) zulässig. Dieser Aspekt

wird über eine zusätzliche textliche Festsetzung geregelt. Bei Doppelhaushälften reduziert sich das Maß jeweils auf eine Wohneinheit^{en} pro Doppelhaushälfte, um die Nutzungsdichte nicht zu hoch anzusetzen. Bei Hausgruppen ist eine Wohneinheit je eigenständiger Wohnung vorgesehen. Für das ausgemachte Grundstück, welches für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen soll, sind insgesamt 8 Wohneinheiten festgesetzt. Die Fläche weist eine ausreichende Größe auf, ist von der geplanten Erschließungsstraße umgeben und tangiert dabei keine bestehenden Grundstücke, wodurch eine höhere Ausnutzung grundlegend begründet werden kann.

Insgesamt können die Grundstücke effizient genutzt werden, ohne nachbarliche Spannungen aufgrund zu hoher Nutzungsintensitäten der Grundstücke zu erzeugen.

Baugrenzen	Die überbaubare Grundstücksfläche wird mithilfe von Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO definiert. Diese sind mit einem entsprechenden Abstand zur Straße hin ausgerichtet und geben den Rahmen vor, in dem gebaut werden darf. Somit wird ein geordnetes Siedlungsbild erzeugt und zugleich durch die Stellung der baulichen Anlagen nachbarliche und verkehrliche Belange berücksichtigt. Zum Bekassinenweg und den dort ansässigen Baum- und Gehölzstrukturen ist ein Abstand in nördlicher Richtung von 5,0 m vorgesehen. Die übrigen Abstände belaufen sich auf 3,0 m. Nebenanlagen und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubarer Bereich) zulässig. Dieser Punkt wird insbesondere durch die Festsetzung einer Vorgartenfläche deutlich, welche in den textlichen Festsetzungen erläutert wird. Grundsätzlich sollen die nicht überbaubaren Flächen daher frei von Bebauung bleiben und begrünt angelegt werden (mit Ausnahme von Stellplätzen und Zuwegungen).
Verkehrsflächen	Für den Planbereich wird es notwendig eine neue Straße zu errichten, die den Anschluss an den Bekassinenweg sowie die Königsberger Straße herstellt und die neuen Grundstücke erschließt. Die Straße wird dabei mit 6,5 m Breite festgesetzt, um flexibel auf die verkehrlichen Strukturen zu reagieren. Auf einen Wendehammer wird verzichtet, sodass auch Müllfahrzeuge und Krankenwagen durch den Anschluss an den Bekassinenweg die Möglichkeit haben ohne Probleme durch die neue Siedlung zu fahren. Durch die geplante Straßenführung werden keine Baumfällungen entlang des Bekassinenwegs notwendig.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO <i>Zulässig sind:</i> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <i>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</i> 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen. <i>Unzulässig sind:</i> 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen.

Begründung:

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplänen Nr. 154 „Bekassinenweg“ und Nr. 129 „Kiefernweg“ wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die vorhandene Wohnnutzung am Standort soll weiter gefestigt und durch die Schaffung von Planungsrecht neue Wohngebäude realisiert werden. Um grundsätzlich die Möglichkeit für eine gewisse

Nutzungsmischung zu schaffen, werden lediglich die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 aufgelisteten Nutzungen ausgeschlossen. Diese sind mit dem Charakter der neuen und umgebenden Siedlung nicht vereinbar und erzeugen deutlichen Mehrverkehr, für die die geplante Erschließungsstraße nicht konzipiert ist. Auch das Raumangebot ist für diese Nutzungen nicht vorhanden.

- Maß der baulichen Nutzung**
- 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO**
- 2.1** *Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaues, darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden die in der Planzeichnung angegebene Höhe über dem Bezugspunkt (BP) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Angabe über Normalhöhennull (NHN). Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte).*

Begründung:

Neben den in der Planzeichnung aufgezeigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere die Firsthöhe der zukünftigen Gebäude konkretisiert. Zur Vermeidung nicht an die Umgebung angepasster Gebäudehöhen wird die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaues dabei auf 66,0 bzw. 67,0 m über NHN beschränkt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 9 - 10 m über dem vorhandenen Geländeniveau. Die Ausgangshöhen werden in der Planzeichnung zusätzlich angegeben. Insgesamt können, auch in Verbindung der weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, keine Gebäude entstehen, welche die prägende städtebauliche Dichte des Standorts überschreiten. Dabei wird in Richtung Südost die maximal zulässige Gesamthöhe nochmals reduziert, um auf die vorhandenen Wohnstrukturen und damit die Ausgangsbedingungen angemessen zu reagieren.

- Wohneinheiten**
- 3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- 3.1** *Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude (Einzelhaus) die gemäß der Planzeichnung festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten zu berücksichtigen.*
- 3.2** *In Bereichen, in denen 2 Wohneinheiten festgesetzt sind, ist je Doppelhaushälfte sowie je eigenständiger Wohnung in Hausgruppen jeweils eine Wohneinheit zulässig.*

Begründung:

Um die Nutzungsintensität der neuen Grundstücke im Verhältnis zur bestehenden Siedlung nicht zu hoch anzusetzen und eine weitestgehend moderate Nachverdichtung zu erzeugen, sollen die Wohneinheiten pro Wohngebäude, wie angegeben, beschränkt werden. Aufgrund der im südöstlichen Bereich des Plangebietes angrenzenden Garten- und Gebäudestrukturen soll die mögliche Ausnutzbarkeit der Gebäude auf ein dem Standort angemessenes Maß reduziert werden. Daher ist vorgesehen zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festzusetzen, um dem vorherrschenden städtebaulichen Charakter zu entsprechen. Hiervon ausgenommen sind Doppelhäuser und Hausgruppen, da diese grundlegend zu dichterem Bebauungen führen können. Ein Teilabschnitt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist für ein Gebäude des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen. Letzteres tangiert dabei keine bestehenden Grundstücke. Demnach wird die Anzahl der Wohneinheiten für diesen in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich auf 8 Wohneinheiten erhöht. Das mögliche Grundstück ist aufgrund der Flächengröße sowie der inneren Lage im Plangebiet, umgeben von (geplanten) Straßenverkehrsflächen, grundsätzlich für eine erhöhte städtebauliche Dichte geeignet.

- Überbaubare Flächen**
- 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO sowie Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 u. 14 BauNVO**
- 4.1** *Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellplätze.*

- 4.2 *Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.*
- 4.3 *Ab vier Stellplätzen und/oder Garagen (Carports) pro Grundstück, sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.*
- 4.4 *Ausnahmsweise sind bei Eckgrundstücken die nach 4.1 aufgezählten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf maximal einer Seite des Grundstücks allgemein zulässig, wenn folgende Anforderung eingehalten wird:*
 - a) *Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begründender Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.*

Begründung:

Die Vorgartenzone soll aufgrund nachhaltiger und städtebaulicher Aspekte weitgehend frei von zusätzlicher Versiegelung bleiben. Es ist beabsichtigt, dass insbesondere gärtnerisch gestaltete Vorgärten den neuen Siedlungsabschnitt hin zur Erschließungsstraße prägen sollen. Um zusätzlich eine Einheitlichkeit hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zu erzeugen, sind die unter Punkt 4 aufgezeigten Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden. Die Festsetzung trägt zusätzlich dazu bei, dass untergeordnete Nebenanlagen in den rückwärtigen Bereichen des Grundstücks errichtet werden und keine prägenden Wirkungen auf den öffentlichen Straßenraum entfalten. Dies ist der zu begründenden Vorgartenzone sowie den Hauptgebäuden vorbehalten.

Freizuhaltende Flächen

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 5.1 *Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen „Wurzelschutz“ sind keine baulichen Anlagen zulässig. Entlang der Grenze zum Bekassinenweg können jedoch pflanzliche Einfriedungen wie z.B. Hecken oder auch Zäune (wenn diese in eine Heckenstruktur integriert werden) errichtet werden. Die Ausführungen sind mit gebotener Vorsicht auf die Gehölz- und Pflanzstrukturen durchzuführen.*

Begründung:

Die Festsetzung trägt dazu bei, dass der an am südlichen Rand des Bekassinenwegs vorhandene Baumbestand vor schädlichen Einwirkungen insbesondere im Wurzelbereich geschützt wird. Die Baumreihe soll auch weiterhin ein prägendes Element des Standorts sein, die sich jedoch außerhalb des Plangebiets befindet. Die Festsetzung übernimmt in diesem Sinne eine übergeordnete Schutzfunktion.

Bepflanzungen

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

- 6.1 *Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubebauung pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum (einheimisch) anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.*
- 6.2 *Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Begründung:

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung durch die geplanten Gebäudestrukturen. Durch die hinzukommende Flächenversiegelung soll ausgleichend Raum für neue Bäume sowie Gehölzstrukturen geschaffen werden, die ökologische Synergieeffekte erzeugen. Dabei ist unter anderem mit positiven kleinklimatischen und nachhaltigen Auswirkungen zu rechnen. Zusätzlich kann eine gestalterische Aufwertung des Plangebiets erzielt werden. Auch positive Auswirkungen auf die Biodiversität können hierdurch erzielt werden.

- Kampfmittel**
- 7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 7.1** Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind die im Rahmen einer durchgeführten geomagnetischen Oberflächendetektion ermittelten Messdaten aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse nicht eindeutig auswertbar, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können. Werden bei der baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke durch Erdaushub unnatürliche Verfärbungen oder markant erscheinende Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen sowie die unter Hinweis 2 genannten Stellen und Behörden unverzüglich zu informieren und deren Anweisungen zu befolgen.

Begründung:

Im Plangebiet wurde eine Kampfmittelüberprüfung für vorhandene Verdachtsflächen durchgeführt. Dabei wurden keine Funde festgestellt. Aufgrund von Störeinflüssen in den bereits besiedelten Bereichen des Plangebiets konnten für bestimmte Teilbereiche keine finalen Aussagen getroffen werden. Insofern sind die späteren Arbeiten mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 konkretisiert das Vorgehen von im Bebauungsplan dargestellten Bereichen.

- Aufschüttungen**
- 8. Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- 8.1** Aufschüttungen sind ausschließlich mit inerten Bodenmaterialien und maximal bis auf Höhe der angrenzenden fertigen Erschließungsanlage zulässig. Zu den angrenzenden Gärten der Grundstücke „Königsberger Straße 10 – 18“ hin, müssen diese Aufschüttungen jedoch in einer Tiefe von mindestens 3 m bis auf das vorhandene Geländeniveau abgeöschert werden. Entlang der westlichen Grenze zur Königsberger Straße kann direkt angrenzend an das südliche Nachbargrundstück auch eine Stützmauer errichtet werden.

Begründung:

Aufgrund des vorhandenen Höhenversatzes zur Königsbergerstraße im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine zusätzliche Festsetzung zum Auffüllen von Grundstücken getroffen. Das aktuell vorzufindende Geländeniveau in diesem Bereich liegt unterhalb der geplanten Ausbauhöhe der Königsberger Straße. Wird zukünftig beabsichtigt das Grundstück auf die vorgesehene Höhe der neuen Erschließungsstraße aufzufüllen, ist im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine entsprechende Böschung herzurichten. Innerhalb der letzten 3,0 m der betroffenen Grundstücke, welche an die bestehenden Gärten entlang der Königsberger Straße anknüpfen, soll daher eine Böschung errichtet werden. Im Schnittpunkt der tangierenden Grundstücksgrenzen ist somit das vorhandene Geländeniveau aufzugreifen. So lässt sich ein harmonischer Übergang erzeugen und ein auffüllen im direkten Grenzbereich vermeiden. Um zur westlich angrenzenden Königsberger Straße ein Abböschern des südwestlichsten Grundstücks zu ermöglichen, kann hier mithilfe von bautechnischen Anlagen (z.B. Winkelstützen, L-Steine) auch ein Niveau über dem natürlichen Gelände hergestellt werden, um eine Abgrenzung zum Straßenraum zu erzeugen. An dieser Stelle kann auch unmittelbar an das südlich angrenzende Grundstück herangerückt werden. Zusätzlich soll durch das im Nachhinein hinzugefügte Ein- und Ausfahrverbot eine verkehrliche Erschließung von Westen vermieden werden. Um negativen Wechselwirkungen im Erdreich entgegen zu wirken, sind bei geplanten Auffüllungen darüber hinaus nur inerte Bodenmaterialien zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

- Dachformen**
- 1.** Innerhalb des Plangebiets sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgeschlossen.
- Dachaufbauten / Dacheinschnitte**
- 2.** Bei geneigten Dächern sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel nur bis maximal 50% der jeweiligen Traufenlänge des Gebäudes zulässig.

Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität neuer Bauvorhaben in Bezug auf die vorhandene Umwelt zu berücksichtigen, werden im Plangebiet nur geneigte Dächer zugelassen. Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich ein geringeres Maß annehmen, fallen diese nicht unter diese Festsetzung. Um die Außenwirkung geplanter Dachaufbauten einzudämmen, sind diese nur bis zur Hälfte der jeweiligen Traufenlänge des Gebäudes zulässig. So verbleibt der städtebauliche Fokus weiterhin auf dem Hauptgebäude.

Einfriedungen

3. *Entlang der Grenze zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m bezogen auf die Mittelachse der angrenzenden und fertig ausgebauten Erschließungsstraße zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen. Entlang der seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind nur pflanzliche Einfriedungen wie z.B. Hecken zulässig. An diesen Stellen dürfen jedoch auch Zäune bis 1,5 m errichtet werden, wenn diese in eine Heckenstruktur integriert werden.*

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verkehrlichen Belangen Rechnung getragen. Zusätzlich soll verhindert werden, dass es zu straßenseitigen Abschottungen der Baugrundstücke kommt, wodurch die Einsehbarkeit und der weitestgehend offengehaltene Charakter des Gebietes eingeschränkt würden.

Vorgärten

4. *Die in der Planzeichnung festgesetzte Vorgartenzone ist auf mindestens 50% der Fläche zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden. Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung nur auf einer an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite.*

Begründung:

Um die Biodiversität im Plangebiet zu berücksichtigen und eine allgemeine Durchgrünung zu gewährleisten, sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und entsprechend zu begrünen. Vorgärten sollen insbesondere den städtebaulichen Charakter hin zur Erschließungsstraße positiv prägen und weiterer Versiegelung entgegenwirken.

Rechtsgrundlagen

4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden im Technischen Rathaus der Stadt Ibbenbüren, Roncallistraße 3 – 5, 49477 Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, eingesehen werden.

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. Juli 2018 (GV NRW 2018 S. 421)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

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

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

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

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

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen. Die genauen Grenzverläufe der in der Planzeichnung festgesetzten Randsignatur (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) können in der umweltbezogenen Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelbeseitigung, Flächenüberprüfung vom 31.01.2019) eingesehen werden.
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.
5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

6. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.
7. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEv) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
8. Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemiealien, Mineralölprodukte, etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.

Gutachten

Artenschutzprüfung (Stufe I) vom 14.12.2018

Plan.S GmbH Umweltingenieurbüro, Blumenhaller Weg 86, 49078 Osnabrück

Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit vom 18.02.2019

A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49477 Ibbenbüren

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Flächenanteile

Der Planbereich ist ca. 14.239,43 m² groß und wird wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 12.803,45 m ²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 1.435,98 m ²

6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 a „Bekassinenweg – Ost“. Letztere hat jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan, welcher vom Rat der Stadt Ibbenbüren als Satzung beschlossen wird.

§ 2 (1)

26.09.2018

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 a „Bekassinenweg – Ost“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann, da es sich um eine Nachverdichtung handelt, im Wege eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Hinsichtlich des Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Damit könnte eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB entfallen. Aufgrund der Bedeutung des Projektes ist jedoch die Durchführung einer Versammlung für die Öffentlichkeit vorgesehen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB ist entbehrlich. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.09.2018 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

§ 13 a (3)

10.10.2018 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 10.10.2018. In dieser Versammlung wurden der Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll der Versammlung ist in der Verfahrensakte und auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren einsehbar. Im Nachfolgenden werden wichtige ausgemachte Anregungen/Bedenken (*kursiv*) der Versammlung dargelegt und getätigte Antworten beschrieben:

Frage:

Das weitere Vorgehen steht zwar in der Zeitung, es bekommt jedoch evtl. nicht jeder interessierte/betroffene Bürger mit. Ist es möglich, die betroffenen Bürger anzuschreiben und über das weitere Vorgehen bzw. den Stand des Planverfahrens schriftlich zu informieren?

Antwort:

Bisher wird darauf verzichtet. Gesetzlich ist eine persönliche, schriftliche Information nicht vorgesehen. Es erfolgt eine Veröffentlichung der jeweiligen Verfahrensstände auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren. Weiterhin erfolgen Veröffentlichungen unter den amtlichen Bekanntmachungen bzw. im Lokalteil der örtlichen Tageszeitung. Es wird darum gebeten, sich hier zu informieren. Hier kann keine Zusage gegeben werden.

Frage:

Warum ist die Fläche nicht schon früher für eine Bebauung vorgesehen worden?

Antwort:

Es handelte sich hier um ein Überschwemmungsgebiet der Ibbenbürener Aa. Nach neuesten Kenntnissen ist dies heute nicht mehr so. Auch standen die Flächen der Stadt bisher nicht zum Kauf zur Verfügung.

Frage:

Das Um wieviel m² Fläche handelt es sich hier insgesamt? Der Gesamtplan beinhaltet einige private Grundstücke, wie viele sind städtisch?

Antwort:

Das Areal ist rund 13.500 m² groß, wobei die Stadt Ibbenbüren nicht Eigentümerin der gesamten Fläche ist. 9 der geplanten Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Die Einteilung der Grundstücke kann auch ohne Bebauungsplanänderung bis zur Vermarktung noch geändert werden. Die Größe beläuft sich zwischen 500 und ca. 650 m² pro Grundstück. Weitere private Grundstücke werden mit erschlossen. 1-2 Grundstücke können noch über die Fasanenhege erschlossen werden.

Frage:

Sind öffentliche Stellplätze vorgesehen?

Antwort:

Bisher sind keine Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen. Jedoch ermöglicht eine Straßenbreite von 6,5 m das Parken an der Straße. Aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der Beschränkung der Wohneinheiten wird auch nur mit einem geringfügigen Anstieg des Verkehrs gerechnet.

Frage:

Erfolgt eine Vermarktung nur für eine Wohnbebauung oder könnte zum Beispiel auch ein Kindergarten gebaut werden?

Antwort:

Es handelt sich hier um eine allgemeines Wohngebiet, welches „vorwiegend“ dem Wohnen dient. Diese Gebietskategorie bietet jedoch auch eine Fülle an weiteren beispielsweise sozialen oder kulturellen Nutzungen. Theoretisch wären auch kleinere nicht störende Handwerksbetriebe möglich. Eine gewisse Nutzungsmischung ist also bereits integriert und hat auch einen gewissen Charme, da z.B. Verkehrsströme reduziert werden können. Die Flächen werden jedoch am Markt angeboten. Wahrscheinlich werden diese dann zukünftig zum Wohnen genutzt. Sollte sich zeigen, dass jedoch auch andere Nutzungen da sind, wäre dies im Rahmen der Festsetzungen zulässig. Hierzu gehört theoretisch auch ein Kindergarten. In der Regel benötigen diese allerdings einen anderen Grundstückszuschnitt. Ein Kindergarten ist hier nicht vorgesehen.

Frage:

Zu den Grundstücken entlang der Königsberger Straße besteht ein Höhenunterschied und die vorhandenen Gärten liegen tiefer als das geplante Baugebiet. Wie soll damit umgegangen werden? Es handelt sich um einen Höhenunterschied von bis zu einem Meter. Es besteht die Befürchtung, dass Niederschlagswasser nicht mehr ablaufen kann?

Antwort:

Wird die Planungsfläche aufgrund der Kanalisation erhöht, muss man die Flächen neu anpassen. Dies könnte z.B. über eine Festsetzung geregelt werden. Wird das Regenwasser von den Dachflächen und Straßen abgeleitet, kann es nicht auf die Grundstücke laufen. Hier werden noch weitere Abstimmungen mit dem Tiefbauamt erfolgen und das Gebiet topographisch untersucht. Eine spätere Auffüllung kann zu diesem Zeitpunkt zumindest nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Dazu muss klar sein, wie und in welcher Form entwässert werden kann.

Frage:

Im „alten Baugebiet“ wurden die Grundstückserwerber verpflichtet, „Obstwiesen“ auf einem Grundstückstreifens entlang des Bekassinenweges anzulegen. Warum ist das hier nicht gefordert?

Antwort:

Damals war ein ökologischer Ausgleich im Plangebiet nötig. Dies ist hier nicht der Fall. Mit der Zeit gingen in diesem Bereich auch anderweitige Problematiken hervor, sodass man sich im aktuellen Plangebiet für eine andere Vorgehensweise entschieden hat.

4 (1)

16.10.2018 – Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
15.11.2018

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

§ 3 (2)

02.04.2019 – Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und
02.05.2019 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

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

§ 10 (1)

10.07.2019

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 154a „Bekassinenweg – Ost“ einschließlich der vorliegenden Begründung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 14.05.2019



Fachdienst Stadtplanung

gez.
Lehmkuhl

gez.
Manteuffel