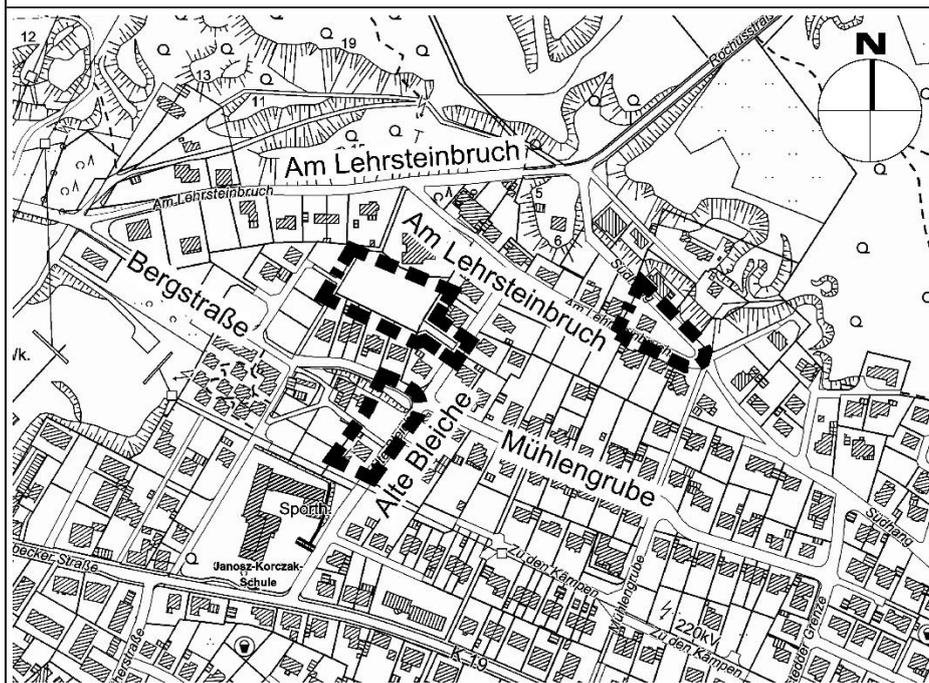


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 10 „Südhang“, 1. vereinfachte Änderung Verfahren nach § 13 BauGB



20. Dezember 2023

In Kraft getreten

## Inhalt

<b>Begründung</b> .....	3
1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
2. Rahmenbedingungen .....	4
2.1 Änderungsbeschluss .....	4
2.2 Räumliche Lage und derzeitige Nutzung .....	5
2.3 Überörtliche Gesamtplanung .....	5
2.4 Informelle Konzepte .....	8
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung .....	10
3.1 Entwurf der Bebauungsplanänderung in Grundzügen .....	10
3.2 Zu berücksichtigende Belange .....	11
3.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	11
3.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	12
3.2.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile .....	13
3.2.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	13
3.2.5 Belange des Umweltschutzes .....	13
3.2.6 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung .....	16
3.2.7 Belange des Verkehrs .....	17
3.2.8 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte .....	17
3.2.9 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	17
4. Inhalt des Bebauungsplans .....	18
4.1 Beabsichtigte Planfestsetzungen .....	18
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick .....	19
4.3. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise .....	22
5. Städtebauliche Übersichtsdaten .....	26
6. Verfahrensvermerke .....	26

## Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

- Anlass** Nach der letztmaligen Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ im Jahr 2018 liegen derzeit weitere Interessen von Eigentümerinnen und Eigentümern im zugrundeliegenden Plangebiet vor, die auf eine Änderung des bestehenden Planungsrechts abzielen. Diese Anfragen lassen sich unter dem Begriff zusätzlicher Nachverdichtung im Siedlungsbereich subsumieren. Mit Blick auf den derzeitigen Inhalt des Bebauungsplans können drei ausgemachte Grundstücke im Bereich der Straßen „Alte Bleiche“ und „Am Lehrsteinbruch“ baulich nicht wie gewünscht ausgenutzt werden. In allen Fällen verhindern die getroffenen Verläufe der festgesetzten Baugrenzen eine weitere bzw. intensivere Ausnutzung baulicher Potenzialflächen.
- Erforderlichkeit** Um hier unterstützend tätig zu werden und auch die von Seiten der Stadt Ibbenbüren beabsichtigte Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen weiter zu forcieren, soll der bisherige Bebauungsplan in räumlichen Teilbereichen angepasst werden. In diesem Sinne soll insbesondere eine Erweiterung der überbaubaren Flächen erfolgen, um, wie noch aufgeführt wird, das Ziel einer intensiveren Ausnutzung von Bauflächen im Innenbereich der Stadt Ibbenbüren zu erreichen. Der bisherige Plan setzt für die betroffenen Grundstücke heute bereits ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die vereinfachte Änderung beschränkt sich daher auf eine Erweiterung von Baugrenzen, um die überbaubare Fläche zu vergrößern. Im südlichsten Teilbereich erfolgt zudem eine Anpassung der Baugrenze, um diese parallel zur Straße „Alte Bleiche“ fortzuführen und dem Straßenverlauf anzupassen.
- Verfahren** Die Verfahrenswahl soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Planungsrecht wird bereits durch einen Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB geschaffen, das wie beschrieben, nicht den aktuellen Wunschvorstellungen im Sinne einer intensiveren Grundstücksausnutzung der abgeleiteten Änderungsbereiche entspricht.
- Anders als im sogenannten „Regelverfahren“ kann die Kommune im vereinfachten Verfahren bestimmte, vom Gesetzgeber definierte Vereinfachungen nutzen. Dabei wird insbesondere von der Durchführung der Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts sowie von einem weiterreichenden Monitoring (inklusive Umwelterklärung) abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB kann zudem entfallen. Diese Verfahrenserleichterungen sind jedoch mit bestimmten Voraussetzungen nach § 13 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB verknüpft.
- Das vereinfachte Verfahren kann keine Anwendung finden, wenn mindestens eines der in Tabelle 1 genannten Ausschlusskriterien zutrifft. Ferner dürfen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sein.

Tabelle 1: *Ausschlusskriterien (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)*

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 Natura 2000-Gebieten nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB

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 in Tabelle 1 aufgezeigten Kriterien kommt die Stadt Ibbenbüren für die beabsichtigte Planänderung zu dem Ergebnis, dass kein unmittelbarer Ausschluss des vereinfachten Verfahrens besteht:

Die Grundzüge der Planung sind durch die beabsichtigte 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ nicht berührt. Zum einen wird das Maß der baulichen Nutzung übernommen, um das Plankonzept in seinen Grundpfeilern nicht zu konterkarieren. Insofern sind in Zukunft keine Gebäude zu erwarten, die sich hinsichtlich der Kubatur wesentlich von den bestehenden Gebäuden unterscheiden. Zum anderen bleibt die Art der baulichen Nutzung – in Form des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO – bleibt erhalten. Damit wird der wohnbauliche Charakter der Siedlung nicht verändert. Die Annahme wird insbesondere dadurch bekräftigt, dass sich nach Maßgabe der geplanten Änderungen im Bebauungsplan die möglichen baulichen Anlagen auch in die nähere Umgebung einfügen würden.

Die Planänderungen können daher als Abweichungen von mindermem Gewicht verstanden werden. Die Plankonzeption des bisherigen Bebauungsplans wird nicht verändert und ist demnach mit der städtebaulichen Ordnung im Quartier im Einklang. Insbesondere für den nordwestlichen Teilbereich im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung sieht der derzeitige Bebauungsplan auch schon eine überbaubare Fläche vor. Dies gilt auch für das Grundstück unmittelbar entlang der Straße „Alte Bleiche“. Allerdings ist letzteres aufgrund des Zuschnitts der Baugrenzen für ein zusätzliches Gebäude bisher nicht vollständig nutzbar. Auch beim dritten Grundstück im Bereich „Am Lehrsteinbruch“ handelt es sich im Wesentlichen um eine geringfügige Erweiterung der ausgewiesenen überbaubaren Fläche. Städtebauliche Spannungen in Relation zur Umgebung sind von den möglichen neuen Wohnbauvorhaben innerhalb der Siedlung nicht zu erwarten.

Nach der Anlage 1 des UVPG führen die möglichen Nutzungen im Zuge der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ nicht zur Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Verbund „Natura 2000“ besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). Letztere werden durch die Planung nicht tangiert oder beeinflusst, da es sich räumlich um ein bereits intensiv genutztes Wohnquartier im Siedlungsbereich von Ibbenbüren handelt.

Von den nach den Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich möglichen baulichen Anlagen werden zudem keine Emissionen ausgehen, wodurch § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Anwendung käme.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Änderungsbeschluss**

Um die beschriebene Änderung in Zukunft umsetzen zu können, ist ein Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch einzuleiten, welches formell durch den Änderungsbeschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren begonnen wird. Dieser Beschluss wird voraussichtlich am 14.06.2023 gefasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist nicht erforderlich, da sich die Planinhalte mit den Darstellungen des FNP decken. Es wird somit bekannt gemacht, dass die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

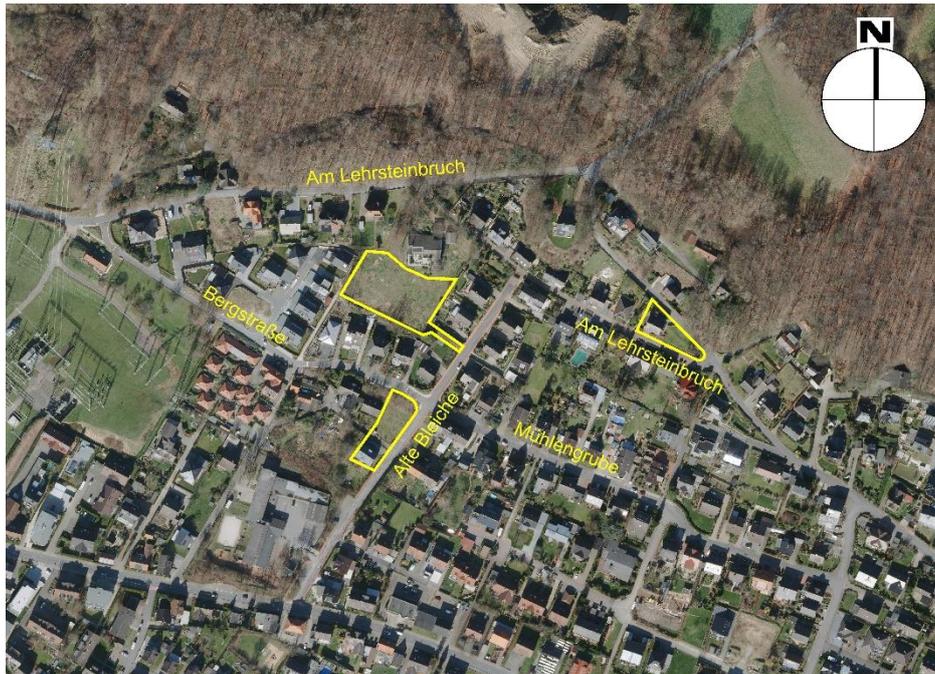
## 2.2 Räumliche Lage und derzeitige Nutzung

Änderungs-  
beschluss

Die drei Teilbereiche der 1. vereinfachten Änderung haben zusammen eine Größe von ca. 4.933 m<sup>2</sup>, welche in Abbildung 1 durch die gelbe Linie ersichtlich sind. Die jeweils betroffenen Grundstücke befinden sich im Bereich der Straßen „Alte Bleiche“, „Bergstraße“ sowie „Am Lehrsteinbruch“.

Abbildung  
Plangebiet

Abb1. Luftbild mit Planabgrenzung der Teilbereiche



Quelle: Land NRW (2022) – Lizenz: dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

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

Räumliche  
Situation

Die beschriebenen Teilbereiche befinden sich innerhalb eines mit der Zeit gewachsenen und etablierten Wohngebiets nördlich der Laggenbecker Straße. Die Umgebung zeichnet sich durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen sowie Wohngrundstücke aus. Die Grünstruktur innerhalb des Gebiets wird überwiegend durch die privaten Gärten geprägt. Darüber hinaus schließen im Norden weitere Waldflächen an die Ausläufer der Wohnsiedlung an. Weiter südlich befindet sich im Bereich der Siedlung eine Förderschule des Kreises Steinfurt (Janusz-Korczak-Schule). Unterhalb der Laggenbecker Straße befindet sich ein größeres Gewerbegebiet. Die ausgemachten Grundstücke unterliegen derzeit einer Wohn- und Gartennutzung sowie Wiesenflächen.

## 2.3 Überörtliche Gesamtplanung

Landesentwick-  
lungsplan– LEP

Die vorliegende Bauleitplanung reiht sich in das mehrstufige Planungssystem in Deutschland ein und ist mit den übergeordneten Planzielen im Vorfeld abzugleichen.

Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Letzterer übernimmt hierzu die Funktion eines überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplans. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Landes fest und die getroffenen übergreifenden Festlegungen sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen entsprechend aufzugreifen (vgl. § 1 (4) BauGB). Die zu beachtenden Ziele der

Raumordnung stellen sich als verbindliche Vorgaben dar, die in Form von zeichnerischen und textlichen Festlegungen in Raumordnungsplänen in Erscheinung treten. Die zu berücksichtigenden Grundsätze der Raumordnung sind dabei als übergeordnete Leitaussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums zu verstehen. Die Ziele der Raumordnung binden die Gemeinde, wohingegen die Grundsätze einer Abwägung im Planungsprozess unterliegen.

Der LEP NRW (Stand 2019) weist der Stadt Ibbenbüren für den festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. In diesem räumlichen Zusammenhang wird der Stadt Ibbenbüren ein Bedeutungszuwachs für Teile des Umlandes zu teil, wodurch eine Versorgungsfunktion durch die vorhandenen Infrastruktur-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen besteht.

Im Allgemeinen sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW im Rahmen der vorliegenden vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ von Relevanz:

### 2-3 Ziel - Siedlungsraum und Freiraum:

*„Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche (...).“*

### Ziel 6.1-1 - Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

*„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. (...)*

### Grundsatz 6.1-6 - Vorrang der Innenentwicklung“

*„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“*

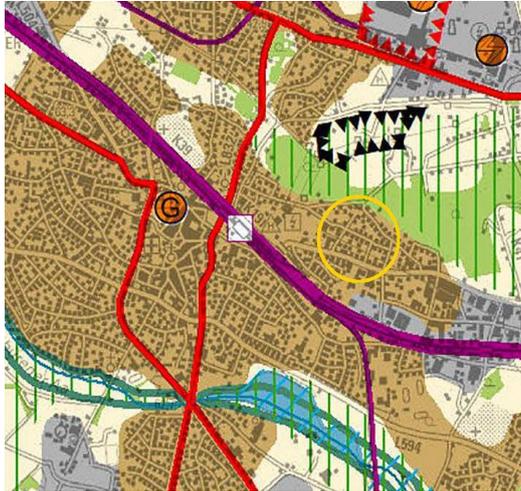
Die v.g. Ziele und Grundsätze werden durch die Änderung des Bebauungsplans erreicht. Die abgeleiteten Teilgeltungsbereiche befinden sich innerhalb des durch den LEP festgelegten Siedlungsraums. Eine Siedlungsfunktion im Sinne des Ziels 2-3 wird aufgrund des umliegenden Wohnquartiers unterstellt. Die drei Grundstücke sind von bestehenden Erschließungsstraßen und Wohnhäusern umgeben. Darüber hinaus strahlen die v.g. Nutzungen auf die Fläche ab, sodass diese sich als logische Entwicklungszonen i.S. der Nachverdichtung darstellen.

Die weitaus schärfere Flächendarstellung übernimmt auf der darunter liegenden Maßstabsebene der Regionalplan. Die zeichnerischen Darstellungen werden im Folgenden näher konkretisiert:

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). Die Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ist im dargestellten Siedlungsbereich gemäß Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans NRW möglich und ist auch bereits Bestandteil der vorhergegangenen Änderung des Bebauungsplans.

## Regionalplan

Abb. 2: Regionalplan Münsterland (Auszug)



Im Allgemeinen soll sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfs- und umweltgerecht innerhalb des festgelegten Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan eingezeichneten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sind daher für wohnbauliche Entwicklungen im Stadtgebiet von erheblicher Bedeutung. Die ASB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Wohngebieten auf und sind daher auch essenziell für die kommunale Bauleitplanung. Neben den zeichnerischen Festlegungen wirkt auch der textliche Teil des Regionalplans in besonderem Maße auf die Bauleitplanung ein.

Die formulierten Ziele und Grundsätze sind bei planungsrechtlichen Flächenausweisungen stets mitzudenken. Grundsätzlich sind nach § 1 (4) BauGB die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In diesem Kontext werden insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Münsterland als relevant erachtet, die das Plangebiet thematisch tangieren und eine inhaltliche Wechselwirkung erzeugen:

Ziel Nr. 3:

*„Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!“*

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.“*

Grundsatz Nr. 8.2:

*„Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 – 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen.“*

Die v.g. Ziele und Grundsätze werden erfüllt. Wie in Kapitel 3.2 noch ausführlich beschrieben wird, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis zum Jahr 2025 ansteigen wird. Zusätzlich werden die jeweiligen Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt), dem nationalen Trend folgend, auch in Ibbenbüren weiter abnehmen. Dies hat zur Folge, dass die absolute Zahl der Haushalte langfristig ansteigt, da insgesamt mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte am Wohnungsmarkt dazukommen.

Zur Vermeidung umfassender Inanspruchnahme von primär landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich soll der Wohnungsbedarf insbesondere durch Nachverdichtungen und Baulückenschließungen innerhalb des Siedlungsbereichs gedeckt werden. Hier knüpft thematisch insbesondere die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ an, um Bauinteressen im Siedlungsbereich zu

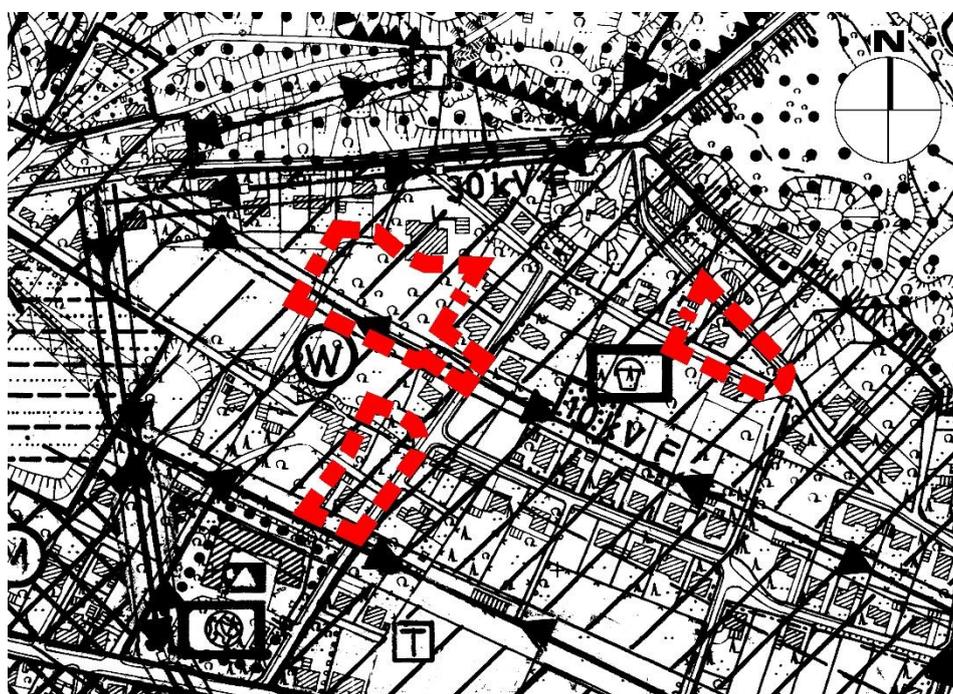
unterstützen. Insoweit ist die planungsrechtliche Anpassung dieser integrierten Lage innerhalb eines festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) notwendig, um dem Bedarf langfristig entsprechen zu können und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu forcieren.

Insgesamt lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass keine Gegensätze zur übergeordneten Planung zu erwarten sind und der ASB bedarfsgerecht in Anspruch genommen wird.

Unterhalb der Ebene der Regionalplanung wird die im Flächennutzungsplan (FNP) sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet ergebende Art der Bodennutzung in Grundzügen dargestellt. Ein Ausschnitt des FNP wird in Abb. 3 aufgezeigt.

FNP

Abb. 3: 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 Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 4). Da die Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird demnach in Aussicht gestellt.

 Angrenzende  
Bebauungspläne

In westlicher Richtung schließen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 110b „Am Lehrsteinbruch“ sowie 110c „Am Lehrsteinbruch II“ (allgemeine Wohngebiete) und in südlicher Richtung der Bebauungsplan Nr. 128 „Gewerbegebiet Laggenbecker Straße II“ an das Wohnquartier an. Das direkte räumliche Umfeld wird somit in erster Linie durch eine umfangreiche Wohnnutzung beeinflusst.

## 2.4 Informelle Konzepte

Neben den aufgezeigten überörtlichen Planzielen sind eine Reihe von informellen Konzepten der Stadt Ibbenbüren zu berücksichtigen, welche das grundlegende Gerüst für die zukünftige Stadtentwicklung in Ibbenbüren bilden und als Leitlinien fungieren.

**StEP** Hierzu zählt in erster Linie das Stadtentwicklungsprogramm (StEP), das eine Reihe von unterschiedlichen Zielbausteinen beinhaltet, welche auch für die Bauleitplanung eine wichtige Rolle spielen. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgendem Oberziel des StEP (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 in der Fassung nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung:

- Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!

Aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung im Siedlungsbereich wird das o.g. Ziel Nr. 01 des StEP vollumfänglich erreicht.

**IKKI** Auch das integrierte Klimaschutzkonzept (IKKI) hat im Kern eine Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks sowie eine langfristige Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stadt Ibbenbüren zum Ziel. Im Zuge der Bebauungsplanänderung kann insbesondere das Handlungsfeld Nr. 5 aufgegriffen werden, auch wenn zu diesem Themenbereich kein spezielles Unterziel definiert worden ist:

- Klimaangepasste Siedlungsflächenentwicklung

Die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen hat nach § 1 (5) BauGB in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu erfolgen. Durch die kommunale Bauleitplanung werden insbesondere die Bodennutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Gemeindegebiets planungsrechtlich vorbereitet und gesteuert. Da es sich in diesem Fall um eine Entwicklung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets handelt, können insbesondere Flächen am Siedlungsrand sowie zusätzliche Infrastruktur, z.B. in Form neuer Straßenverkehrsflächen, eingespart werden. Gleichzeitig kann auch die vorhandene Kanalisation durch zusätzliche Anschlüsse profitieren.

**MoKo** Das Mobilitätskonzept 2035+ der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2021 definiert weitreichende Ziele für die zukünftige Mobilität im Stadtgebiet. Abgeleitet wurden zahlreiche unterschiedliche Maßnahmen, die auf wissenschaftlich fundierten Ansätzen beruhen und letztendlich zu einer Verbesserung der facettenreichen Verkehrsstrukturen beitragen. Als wesentliche Ansätze werden insbesondere eine stärkere Vernetzung und Priorisierung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr sowie öffentliche Verkehrsmittel) sowie eine stärkere Steuerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in der Kernstadt herausgestellt. Im Ergebnis wurden zahlreiche Handlungsfelder abgeleitet, welche auch querschnittsorientiert sind. Für die Stadtplanung sind in diesem Zusammenhang die Handlungsfelder „F“ und „G“ interessant.

- Handlungsfeld F „Umwelt- und Klimaschutz“

Bezug: Durch die Maßnahme der Nachverdichtung, die mit der Änderung des Bebauungsplans einhergeht, wird dazu beigetragen, dass durch die Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur keine neuen Straßen an anderer Stelle geschaffen werden müssen. Gleichzeitig wird bewirkt, dass Zusatzverkehre, insbesondere am Rand der Städte, durch Ausbleiben eines Straßenneubaus gar nicht erst entstehen. Weitere Emissionen können so vermieden werden.

Innerhalb des Handlungsfeld „F“ wird die Maßnahme *„Begrünung und Klimaanpassung“* genannt. Hier unterstützt der Bebauungsplan bei der Zielerreichung durch die Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Stellplatzmaterialien (z.B. Rasengittersteine) oder durch Begrünungsfestsetzungen im Plangebiet.

Unter Punkt 2 „Stadtplanung und Mobilität“ des Handlungsfelds „G“ werden drei Maßnahmenfelder abgeleitet, welche auch die Bauleitplanung direkt betreffen:

2.1 Integration des Mobilitätsmanagements in der Stadtplanung
2.2 Aufstellung einer Stellplatzsatzung
2.3 Umweltverbundsfreundliche Quartiere

Bausteine, die in diesem Zusammenhang wichtig werden, sind insbesondere die Förderung einer nachhaltigen Mobilität, die Aufstellung/Berücksichtigung einer Stellplatzsatzung sowie die entsprechende umweltverbundsfreundliche Gestaltung von Stadtquartieren.

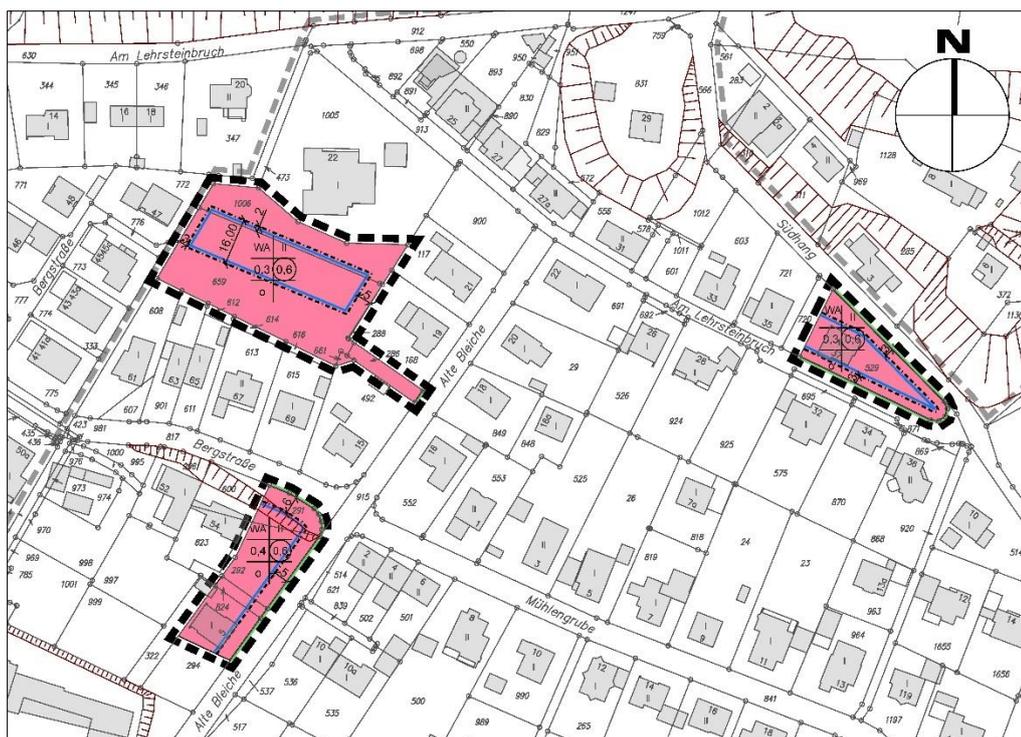
Aufgrund der Lage des Teilbereiche der Bebauungsplanänderung können die in der näheren Umgebung vorhandenen ausgebauten Rad- und Fußwege unproblematisch erreicht werden. Die Inhalte der Stellplatzsatzung werden auf die jeweiligen Baufelder angewendet.

### 3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

#### 3.1 Entwurf der Bebauungsplanänderung in Grundzügen

Das Plankonzept beschränkt sich im Wesentlichen auf die Anpassung des Verlaufs der betroffenen Baugrenzen innerhalb der ausgemachten Teilbereiche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“. In diesem Sinne wird die bisherige überbaubare Fläche angemessen erweitert, um die angestrebte Nachverdichtung geordnet zu steuern. Als Art der baulichen Nutzung bleibt die Gebietskategorie eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO erhalten. Die städtebaulichen Dichtewerte ändern sich im Zuge der Änderung ebenfalls nicht. Als Grundflächenzahl bleibt der Wert von 0,3/0,4 erhalten. Die Geschossflächenzahl wird bei zwei möglichen Vollgeschossen mit 0,6 angegeben.

Abb. 4: Entwurf des Bebauungsplans



### 3.2 Zu berücksichtigende Belange

#### 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 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südhang“

§ 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	x
§ 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
§ 1 (6) Nr. 14 BauGB	Versorgung mit Grün- und Freiflächen	x

#### 3.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

##### § 1 (6) Nr. 1 BauGB

#### Wohnverhältnisse

Mit der Formulierung der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ werden die über die Zeitepochen herausgebildeten Standards des Städtebaus in den Vordergrund gerückt. Wohnqualität wird besonders durch die vorherrschenden Verhältnisse und Qualitäten des räumlichen Umfelds bestimmt. Oftmals ist das Vorhandensein städtebaulicher Missstände nach § 136 (3) BauGB ein Anzeiger

für ein ausgeprägtes Störverhältnis innerhalb eines Quartiers. Demnach wird der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten in urbanen Gebieten ein hohes Gewicht zuteil. Neben der Zugänglichkeit der Grundstücke sind für das Vorliegen städtebaulicher Missstände auch die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art und Maß sowie der allgemeine Zustand der baulichen Substanz heranzuziehen. Im Plangebiet sind keine städtebaulich unerwünschten Verhältnisse aufgrund der vorhandenen Gebäude und des aufgelockerten Charakters (offene Bauweise) zu verzeichnen. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Voraussetzungen für ein gesundes Miteinander durch das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO bestehen. Das Wohnquartier wird allgemein gestärkt und die festgesetzte Nutzung weiter etabliert. Durch die Planungen werden auch keine Vorhaben begünstigt, welche sich hinsichtlich möglicher Lärmemissionen langfristig auf die Umgebung auswirken könnten.

### 3.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

#### § 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarkt-  
analyse

Das Wohnen gehört zu den grundlegenden Bedürfnissen menschlichen Zusammenlebens. Zur Schaffung nachhaltiger Wohnraumvorsorge sind daher besonders Städte und Gemeinden auf kommunaler Ebene in der Pflicht, Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die vorherrschenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie wahrnehmbare Trends der Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich zu berücksichtigen. Letztere sind für das Stadtgebiet in Ibbenbüren entsprechend abgeleitet und bewertet worden:

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf nach Wohnraum festgestellt. Dieser wird unter anderem durch kleiner werdende Haushalte (weniger Personen pro Haushalt) beeinflusst, da der Wohnraum auf insgesamt mehr Haushalte verteilt werden muss. Hinzukommt eine anhaltend stabile demographische Entwicklung, welche für das Stadtgebiet verzeichnet werden kann. Neben der natürlichen Geburten- sowie Sterberate wird die Bevölkerungszahl von Zu- und Abwanderungen (Wanderungssaldo) im Stadtgebiet beeinflusst. Insofern ergibt sich aus diesem Zusammenspiel für die kommenden Jahre eine stabile Entwicklung, welche jedoch dem nationalen Trend folgend, langfristig abnehmen wird. Dies wiederum hat zur Folge, dass auch die Einwohnerzahl zwar sehr langsam aber stetig schrumpft. Aktuell muss die Nachfrage jedoch weiter befriedigt werden. Bis zum Jahr 2025 werden nach der Analyse noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr im Stadtgebiet benötigt, um angemessen auf die Nachfrage reagieren zu können.

Die aktuellen Zahlen zur demografischen Entwicklung lassen zudem erkennen, dass selbst die obere Berechnungsvariante aus der Modellrechnung aus 2012 noch überschritten wurde. So leben heute etwa knapp 1.000 Menschen mehr in Ibbenbüren als in 2012 für das Jahr 2023 prognostiziert wurde.

Die Stadt Ibbenbüren kann derzeit selbst nur vergleichsweise wenige Wohnbaugrundstücke am Markt anbieten. Im Umkehrschluss sind aus räumlicher Perspektive heraus zahlreiche Baulücken im Siedlungsbereich vorhanden, die es nachträglich zu nutzen gilt. Besonders durch die Anpassung überbaubarer Flächen in bestehenden Wohnquartieren können Einwohnerinnen und Einwohner durch neuen Wohnraum versorgt, der hohen Nachfrage entsprochen und individuelle Wohnwünsche ermöglicht werden. Diese Option wird insbesondere durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ verstärkt in Anspruch genommen.

### 3.2.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

#### § 1 (6) Nr. 4 BauGB

#### Entwicklung und Erhaltung

Gegenwärtig wird dem Stadtquartier als planerischer und wirtschaftlicher Interaktionsraum ein hoher Bedeutungszuwachs zu teil. Vor allem vorherrschende Megatrends wie Globalisierung, Klimawandel, ökologische Neuausrichtung oder der demographische Wandel wirken in einem hohen Maß auf die Städte und Gemeinden ein und beeinflussen gleichzeitig räumliche Prozesse. Besonders der Aspekt der Innenentwicklung ist in diesem Zusammenhang als ein essenzieller Baustein urbanen Zusammenlebens herauszustellen. Wie aufgezeigt, sollen die vorhandenen Potenzialflächen in den Änderungsbereichen im Zuge weiterer Nachverdichtung baulich beansprucht werden. So kann die Stadt Ibbenbüren nachhaltig neuen Wohnraum schaffen und auch das gewachsene Wohnquartier von dieser Dynamik profitieren. Der vorherrschende Gebietscharakter bleibt grundlegend gewahrt. Insgesamt findet sukzessive eine Erneuerung des räumlichen Umfelds statt, indem neue Wohngebäude hinzutreten und der Bestand qualitativ ergänzt wird. Insofern trägt die beabsichtigte Bebauungsplanänderung auf der einen Seite zum Erhalt, jedoch auch zur Erneuerung der Wohnsiedlung bei. Alles in allem ergibt sich eine gefestigte Wohnnutzung, die vom Bebauungsplan getragen und gesichert wird.

### 3.2.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

#### § 1 (6) Nr. 5 BauGB

Geplante bauliche Strukturen beeinflussen aufgrund Ihrer zukünftigen Erscheinung unmittelbar das bestehende räumliche Umfeld. Hiervon ist in erster Linie das vorhandene Ortsbild betroffen, gleichzeitig kann jedoch auch das Landschaftsbild berührt sein. Im konkreten Fall der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Das Ortsbild ist daher bereits umfassend durch bestehende Wohngebäude in der direkten Umgebung geprägt. Der Bebauungsplan stellt durch seine inhaltlichen Anforderungen sicher, dass sich Neubauten angemessen in die Strukturen einfügen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

### 3.2.5 Belange des Umweltschutzes

#### § 1 (6) Nr. 7 BauGB

#### Immissionen

Das Plangebiet ist bereits durch Verkehrsemissionen, ausgehend von der Ledder Straße vorbelastet. Diese Einwirkungen sind mit Blick auf die abgeleiteten Teilbereiche jedoch kaum relevant, sodass keine umfassenden Maßnahmen zum Immissionsschutz geleistet werden müssen. Ferner sind in direkter Nähe keine Betriebe ansässig, von denen unmittelbare Emissionen ausgehen. Die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets südlich der Laggenbecker Straße sind im Einklang mit der Umgebung.

#### Boden / Fläche

Durch den Inhalt des Bebauungsplans wird eine Nachverdichtung verfolgt, die eine Erweiterung von überbaubaren Flächen zum Ziel hat. Zwar sind die betroffenen Bereiche bereits als „WA“ überplant worden, für die Entwicklung wird aber die Möglichkeit geschaffen, bisher nicht bebaute Fläche nachträglich mit Hauptanlagen zu überformen. Es handelt sich jedoch um ein etabliertes Wohnquartier, welches bereits stark anthropogen überformt wurde. Neue Infrastruktur, z.B. in Form zusätzlicher Straßenverkehrsflächen wird nicht benötigt.

#### Artenschutz

Am 10.03.2023 erfolgte durch Mitwirkung eines externen Planungsbüros eine Relevanzbegehung der drei als „strukturarm“ zu bezeichnenden Grundstücke zur Bewertung artenschutzrechtlicher Belange. Durch den zukünftig zu erwartenden Vollzug der angepassten Inhalte des Bebauungsplans ist mit bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren zu rechnen, die auf Flora und Fauna einwirken.

Mit Blick auf Fledermäuse kann ausgesagt werden, dass die untersuchten Bestandsgehölze keine Höhlen oder anderweitigen Nischen aufweisen, die durch Fledermäuse genutzt werden könnten. Die geplante Erweiterung der Baugrenzen führt in der Folge nicht zu einem Verlust eines wesentlichen Jagdhabitats.

In den drei ausgemachten Teilgeltungsbereichen wurden für den vorhandenen Gehölzbestand auch keine Horste, Großnester oder Höhlen ausgemacht, die als Brutplatz für Vögel dienen. Für die Europäischen Vogelarten, die potenziell auf den Grundstücken vorkommen können, wird im Bebauungsplan ein Hinweis erzeugt, der die zeitliche Begrenzung von Rodungen i.S. des § 39 (5) S. 1 Nr. 2 BNatSchG für den Planbereich konkretisiert. So kann allgemeinen Tötungen ubiquitärer Arten vorgebeugt werden.

Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass im Rahmen der vorliegenden vereinfachten Änderung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Unter der zukünftigen Beachtung des zeitlichen Rodungsverbot werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgelöst.

#### Klima/Luft

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung 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 hingewiesen 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 erweiterter 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 führt zu keiner weiteren Nutzung siedlungsklimatischer Flächen im Außenbereich. Insofern wird dieser Umweltbelang positiv beeinflusst.

Um auch die klimatischen Belange im gesamten Stadtgebiet effizienter einschätzen zu können, kann die Stadt Ibbenbüren auf eine Klimaanalyse aus dem Jahr 2023 zurückgreifen. Diese Analyse zeigt die derzeitige klimatische Situation im gesamten Stadtgebiet auf und bildet für die jeweiligen Teilräume differenzierte „Klimatope“ ab. Die Analyse mündet in einer klimatischen Maßnahmenkarte, die für die jeweiligen Zonen bestimmte Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung trifft. Die drei Grundstücke innerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans befinden sich innerhalb eines abgeleiteten klimatischen „Stadttrandklimas“. Nördlich der Wohnsiedlung herrscht aufgrund der Freiflächen sowie der bewaldeten Zone ein „Waldklima“ vor. Dies ist gleichzeitig eine Zone, in der ein Kaltluftabfluss in Richtung der urbanen Kernräume ausgemacht wurde.

Zum Stadttrandklima sagt die Analyse folgendes aus:

*„Das Stadttrandklima unterscheidet sich vom Vorstadtklima durch eine dichtere Bebauung und einen geringeren Grünflächenanteil. Dennoch handelt es sich um Bereiche mit einer lockeren Bebauung und einer relativ günstigen Durchgrünung. Hieraus resultiert eine nur schwache Ausprägung von Überwärmung, zumeist kann von einem ausreichenden Luftaustausch sowie eher günstigen bioklimatischen Bedingungen in diesen Gebieten*

ausgegangen werden.“

Als Hinweise für die Planung sind abgeleitet worden:

- *Besonders in diesen Klimatopen ist die Grünflächenvernetzung zum Freiland zu erhalten oder zu schaffen.*
- *Hohe, geschlossene Bauformen und verriegelnde Bebauung zum Umland vermeiden.*
- *Emissionsarme Energieversorgung anstreben.*

Die v.g. Hinweise können berücksichtigt werden. Bestehende Verbindungen, insbesondere zum nördlichen Waldgebiet werden durch die Planung nicht getrennt. Zudem wird hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke darauf geachtet, dass Gebäude entstehen, die sich dem Bestand hinsichtlich der Kubatur anpassen. Durch neue Gesetzgebungen wird im Bereich von Neubauten bereits darauf geachtet, dass Gebäude möglichst emissionsarm erbaut werden und nachhaltige Energieversorgungen installiert werden.

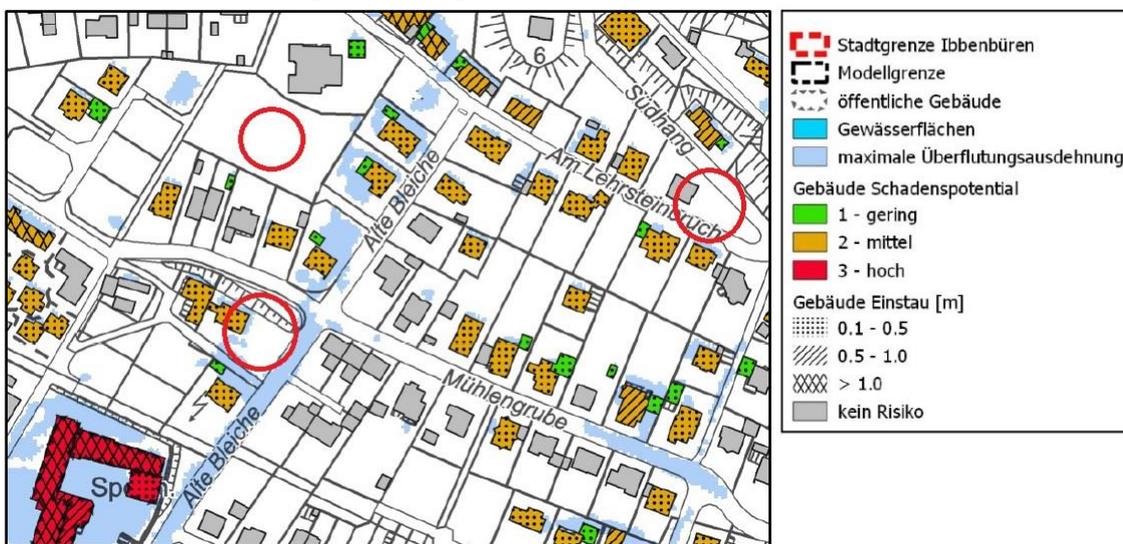
Die Planungshinweiskarte gibt darüber hinaus keine gesonderten Anforderungen für weitere klimatische Maßnahmen mit Blick auf die drei Änderungsbereiche vor.

#### Starkregen

Durch ein externes Ingenieurbüro wurden für das Stadtgebiet von Ibbenbüren verschiedene Szenarien hinsichtlich des Themenbereichs „Starkregen“ erarbeitet. Die abgeleiteten Ergebnisse wurden kartographisch in einem Handlungskonzept zum Starkregenmanagement samt Starkregengefahrenkarten festgehalten. Nach Maßgabe der vorliegenden Daten wurden differenzierte Niederschlagsbetrachtungen herangezogen. Die Szenarien entsprechen einem 30-jährlichen und 100-jährlichen Ereignis nach KOSTRA sowie einem Extremereignis (Blockregen). Die jeweiligen Szenarien unterscheiden sich daher hinsichtlich der allgemeinen Niederschlagshöhe sowie des Niederschlagsverlaufs und der Wiederkehrwahrscheinlichkeit. Alle erzeugten Ereignisse überschreiten rechnerisch die Bemessung des Kanalisationsnetzes. Es wird davon ausgegangen, dass das Kanalisationsnetz kein zusätzliches Wasser mehr aufnehmen kann.

Im Folgenden wird ein Ausschnitt (vgl. Abb. 5) aus der Risikokarte (Blockregen, 90 mm, Dauerstufe 60 Minuten, ohne Berücksichtigung der vorhandenen Kanalisation) als das extremste der drei v.g. Ereignisse dargestellt. Zu erkennen ist die berechnete maximale Überflutungsausdehnung (blaue Einfärbungen), bezogen auf die aktuell vorzufindende Situation.

Abb. 5: Kartenausschnitt (Blockregen) zur Starkregen-Risikokarte



Grundsätzlich sind für die drei Änderungsbereiche keine besonderen Überflutungsflächen auszumachen. Aufgrund der vorherrschenden starken Topographie wird das Wasser hauptsächlich im Bereich der Straßenverkehrsflächen nach Süden abfließen. Hieraus resultieren keine besonderen Anforderungen an die jeweiligen Grundstücke innerhalb der 1. vereinfachten Änderung. Gleichwohl sollte im Zuge der baulichen Maßnahmen verstärkt auf den Umgang mit Regenwasser geachtet und Versiegelungen so geringfügig wie möglich ausgeführt werden.

<b>Gewässer</b>	In der näheren Umgebung sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden, wodurch etwaige Wechselwirkungen hinsichtlich der geplanten Änderung des Bebauungsplans zu erwarten wären.
<b>Schutzgebiete / Biotope</b>	Die Flächen im Plangebiet sind kein Bestandteil von gesicherten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Nördlich des Siedlungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Osterberg/Alstedde“. Letzteres wird durch die beabsichtigte Innenentwicklung räumlich nicht tangiert. In ca. 100 m Entfernung zum östlichsten Teilgeltungsbereich befindet sich eine Biotopverbundfläche „Gehölz-Grünland-Acker-Komplex zwischen Alstedde und Handarpe“. Eine räumliche Beeinträchtigung dieser Fläche findet durch die vorliegende vereinfachte Änderung nicht statt.
<b>Landschaft</b>	Da die Grundstücke innerhalb der 1. vereinfachten Änderung Teil eines ausgeprägten Siedlungsgebietes sind, sind kaum nennenswerte Landschaftselemente in der Umgebung vorhanden. Die heutigen Privatgärten bilden in diesem Zusammenhang die Hauptbegrünung des Gebietes. Besondere räumliche Blickbeziehungen werden nachträglich nicht verändert, da der Grundriss der Siedlung bestehen bleibt.
<b>Altlasten</b>	Eine Abfrage des Geodatenatlas des Kreis Steinfurt hat ergeben, dass innerhalb der Bereiche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorliegen. Mit Blick auf die Nutzungshistorie der Grundstücke ist auch nicht zu erwarten, dass sich umweltschädigende Stoffe im Erdreich abgesetzt haben könnten.
<b>Kampfmittel</b>	Im Zuge vorheriger Bauleitplanverfahren konnte bereits durch Prüfung der Bezirksregierung Arnsberg festgestellt werden, dass innerhalb der Flächen der vorliegenden drei Änderungsbereiche keine erhöhten Wahrscheinlichkeiten hinsichtlich des Vorhandeneins von möglichen Kampfmitteln bestehen.

### **3.2.6 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung**

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

<b>Kanalisation / Entwässerung</b>	Innerhalb des Siedlungsgebietes verläuft eine öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanalisation als Trennsystem. Neue Wohngebäude sind daher zur Entwässerung an dieses System anzuschließen.
<b>Versorgungsleitungen</b>	Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Letztere werden während des Verfahrens beteiligt und geben eine entsprechende Stellungnahme ab.
<b>Löschwasser</b>	Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden. Für die Änderungsbereiche (Planungsrecht: allgemeines Wohngebiet, Geschossflächenzahl 0,6) wird eine Löschwassermenge von 48 m <sup>3</sup> /h benötigt. Diese steht zur Verfügung und kann im Bedarfsfall über Hydranten genutzt werden.
<b>Abfall</b>	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.

### 3.2.7 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

- Kraftfahrzeuge** Da es sich um eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs handelt, sind keine weiteren Erschließungsstraßen vonnöten. Neue Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer haben den geforderten Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück zu erbringen. Zusätzliche Mehrverkehre werden durch die neuen überbaubaren Flächen auf ein verträgliches Maß für die Wohnsiedlung erhöht. Mit Ausnahme der Bauphase ist lediglich mit zusätzlichen Besucherverkehren zu rechnen.
- ÖPNV** In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet können vorhandene ÖPNV-Angebote genutzt werden. So sind insbesondere die Haltestellen „Alte Bleiche“ / „RVM“ an der Laggenbecker Straße des Regionalverkehrs Münsterland (RVM) vom Plangebiet aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Von dort aus besteht die Möglichkeit die Kernstadt sowie andere Stadtteile in Ibbenbüren und Umlandkommunen anzufahren.
- Fußgänger / Radfahrer** Innerhalb des Plangebiets sowie räumlich angrenzend im Plangebiet sind Fuß- und Radwegverbindungen vorhanden, die bestimmte Teilquartiere und Straßen miteinander verbinden. Im Übrigen können aufgrund der integrierten Lage auch weitere zentrale Fahrradwege- bzw. routen erreicht werden, welche an das vorhandene räumliche Netz angeschlossen sind.

### 3.2.8 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

- StEP** Die Änderung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgendem Oberziel des StEP (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 in der Fassung nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung:

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

Aufgrund der angestrebten Innenentwicklung im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 30 BauGB wird dem Ziel Nr. 01 des StEP vollumfänglich entsprochen. Es handelt sich um eine in das Stadtgefüge voll integrierte Wohnsiedlung. Erschließungsstraßen und technische Infrastruktur sind bereits vorhanden. Außenbereichsflächen i.S. des § 35 BauGB werden für die Planungen nicht zusätzlich in Anspruch genommen. Es handelt sich somit um die Entwicklung einer integrierten Lage im Siedlungsbereich, welche zur Befriedigung der hohen Wohnnachfrage dient. Neue Wohnhäuser können flächensparend innerhalb der Stadt errichtet und Baulücken genutzt werden, ohne zusätzliche Freiflächen jenseits der bebauten Bereiche heranzuziehen. Auf diese Weise kann nachhaltig neuer Wohnraum erschlossen werden, ohne weitere Infrastruktur errichten zu müssen.

### 3.2.9 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 (6) Nr. 13 BauGB

- Anteil Freiflächen** Die bestehenden Festsetzungen zur Begrünung der jeweiligen Baugrundstücke sowie das Vorhandensein der privaten Gärten im Zusammenspiel mit den überbaubaren Flächen stellen sicher, dass das Wohnquartier ausreichend mit Grünflächen versorgt wird. Darüber hinaus ist das angrenzende Waldgebiet fußläufig gut zu erreichen, welches die gesamte Wohnsiedlung von Norden aus umgibt.

## 4. Inhalt des Bebauungsplans

### 4.1 Beabsichtigte Planfestsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 10 „Südhang“, 1. vereinfachte Änderung werden entsprechend den aufgezeigten städtebaulichen Zielvorstellungen nachfolgende Festsetzungen getroffen bzw. aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen:

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Als Art der baulichen Nutzung bleibt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erhalten. Durch die Wahl dieser Gebietskategorie wird das Wohnquartier weiter gestärkt und zusätzlich neuer Wohnraum geschaffen. Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit dem Charakter des Standorts nicht vereinbar sind. Letztere bleiben daher weiterhin ausgeschlossen. Um bedarfsweise eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen, bleiben die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erhalten.
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Durch das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (2) BauNVO können die städtebaulichen Dichteverhältnisse festgelegt und somit das (zukünftige) Erscheinungsbild einer Siedlung maßgeblich bestimmt werden. In Anlehnung an die für den Standort bereits getroffenen Festsetzungen wird eine moderate Nachverdichtung der Siedlung beabsichtigt, ohne den vorherrschenden Gebietscharakter nachträglich zu beeinflussen. Die GRZ, als relatives Flächenmaß, bezieht sich hierbei unmittelbar auf das zur Verfügung stehende Bauland. Innerhalb der 1. vereinfachten Änderung wird der Wert von 0,3 und 0,4 für die jeweiligen Teilräume übernommen. Die beabsichtigte Nachverdichtung kann demnach angemessen realisiert werden, ohne eine zu hohe Versiegelungsrate zu erzeugen. Die Zahl der Vollgeschosse wird bei zwei belassen.
<b>Bauweise</b>	Im Plangebiet herrscht eine offene Bauweise vor, bei der ein seitlicher Grenzabstand der Gebäude zu Nachbargrundstücken zu berücksichtigen ist. Bei der Regelung zur Anzahl der Wohneinheiten ergeben sich ebenfalls keine Änderungen. Dem gewünschten städtebaulich aufgelockerten Charakter wird nach wie vor entsprochen.
<b>Baugrenzen</b>	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mithilfe von Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO bestimmt und geben den Rahmen vor, in dem Hauptanlagen gebaut werden dürfen. Um nachträglich neue überbaubare Zonen zu schaffen, werden die in Rede stehenden Baufelder der 1. vereinfachten Änderung innerhalb der Planzeichnung nachträglich erweitert. So können zukünftige Baukörper flexibler auf den Grundstücken platziert bzw. eine Überbauung überhaupt ermöglicht werden. Darüber hinaus wird die Baugrenze im südlichen Teilbereich mit 5,0 m Abstand zur Straße festgesetzt und entsprechend fortgeführt, um eine räumliche Klarstellung der überbaubaren Fläche zu erzeugen.
<b>Verkehrsflächen</b>	Innerhalb des Plangebietes sind die Straßenverkehrsflächen bereits errichtet worden. Der Bau weiterer Straßen im räumlichen Umfeld ist nicht vorgesehen. Die zukünftige Erschließung der Grundstücke erfolgt durch direkten Anschluss an bestehende Verkehrsflächen.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Innerhalb des folgenden Kapitels werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.10 „Südhang“, 1. Änderung, aufgezeigt, die auch für die hier vorliegende 1 vereinfachte Änderung gelten.

### A - Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

Art der baulichen  
Nutzung

*1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.*

#### Begründung:

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Planbereich ausgeschlossen, um mögliche Konflikte in diesem sehr stark durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereich zu verhindern. Eine besondere Lagegunst für diese Nutzungen liegt im angrenzenden Planbereich außerdem nicht vor.

*2. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wald jedoch nur mit einem seitlichen begrünnten Abstand von mindestens 0,5 m.*

#### Begründung:

Zur flexibleren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sollen Garagen und andere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. So kann der beabsichtigten Nachverdichtung Vorschub geleistet werden. Die besonders festgesetzten Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wald dienen der Verkehrssicherheit und der Gestaltung im und am Siedlungsgebiet.

*3. In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhaus sowie als Hausgruppe zulässig. Es sind je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachzuweisen. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Wohnanlagen, die dazu dienen Personen aufzunehmen, die zumindest zeitweise einer Betreuung bedürfen (z.B. Senioren, Behinderte etc.).*

#### Begründung:

Diese Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll den zukünftigen Ansprüchen des Wohnungsmarktes und den Zielen des StEP gerecht werden. So soll im gesamten Planbereich die Möglichkeit für den Bau mehrerer Wohneinheiten in einem Gebäude geschaffen werden. Zur Vermeidung einer zu hohen Baudichte wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) jedoch auf 8 je Wohngebäude begrenzt und für jede WE müssen mindestens 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung stehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung werden jedoch Wohnanlagen für Personengruppen mit Betreuungsbedarf.

*4. Die Höhe der Oberkante der Fußpfette wird, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Obergeschosses, mit maximal 0,50 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Flachdächer.*

#### Begründung:

Durch die Höhenbegrenzung der Oberkante der Fußpfette, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Obergeschosses wird in den Bereichen der zulässigen Zweigeschossigkeit verhindert, ein ausgebautes Dachgeschoss knapp unterhalb der

Vollgeschossigkeit entstehen zu lassen. Aufgrund des hängigen Geländes könnten ansonsten nahezu dreigeschossige Gebäude kritische nachbarliche Auswirkungen erzeugen.

*5. In den Bereichen mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und Ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.*

Begründung:

Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Geländetopographie könnte in den Bereichen, in denen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, ausgeprägte Keller- oder Dachgeschosse knapp unterhalb der Vollgeschossigkeit entstehen. Diese Gebäude könnten aufgrund des prägnanten Bauvolumens städtebauliche Spannungen erzeugen und sich stark vom gewachsenen Siedlungsbild abheben. Um ein „Ausufern“ einzelner Gebäude zu beschränken, sind daher die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich Treppenräume und Umfassungswände in weiteren Geschossen als den zulässigen Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Die städtebauliche Dichte wird mit Blick auf die Geschossfläche in Teilen begrenzt.

*6. Gemäß § 31 (1) BauGB ist in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im ausgebauten Kellergeschoss oder im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.*

Begründung:

Aufgrund der Geländetopographie könnte es in den Bereichen mit zulässiger eingeschossigkeit zu bauordnungsrechtlichen Problemen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse kommen. Daher wird über die textliche Festsetzung Nr. 6 klargestellt, dass in diesen Bereichen ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im Keller- oder Dachgeschoss zulässig ist.

*7. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasser-durchlässige Beläge).*

Begründung:

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll zur Entlastung der Regenwasserkanalisation und zur Anreicherung des Grundwasserspiegels beitragen. Gleichzeitig können Starkregenereignisse durch diese Maßnahme teilräumig abgeschwächt werden.

*8. Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Begründung:

Das Pflanzgebot auf den privaten Stellplatzanlagen soll zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

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

Begründung:

Die Festsetzung trägt insgesamt ökologischen Aspekten Rechnung. Es kann gewährleistet werden, dass die Grundstücke angemessen durchgrünt und somit auch

positive Effekte für die Biodiversität am Standort erzeugt werden. Dies gilt auch für das Mikroklima vor Ort, wodurch Synergieeffekte begünstigt werden.

*10. Die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der als Wald festgesetzten Flächen sind so durchzuführen, dass sich in einer Zone von 35,0 m Abstand zu vorhandenen bzw. zulässigen Wohngebäuden ein Waldsaum entwickelt, von dem keine den festgesetzten Baugrenzen widersprechende Abstandsnotwendigkeiten ausgeht.*

Begründung:

Im Nordosten des Planbereiches (der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“) besteht bereits seit Jahrzehnten ein teils über 80 Jahre alter Buchen-Mischwald und eine südlich direkt angrenzende Wohnbauzeile ähnlichem Alters. Die vorgenannte textliche Festsetzung soll dazu beitragen, dass Schritt für Schritt der notwendige Abstand zwischen Wald und Bebauung im Rahmen von Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen des Waldbestandes entwickelt werden kann.

*11. Für die Flächen innerhalb des Planbereiches, die entsprechend gekennzeichnet sind, kann ein Kampfmittelvorkommen aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden, obwohl eine erkennbare unmittelbare Kampfmittelgefährdung nach Prüfung der zur Zeit vorhandenen Unterlagen nicht vorliegt. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist daher mit besonderer Vorsicht vorzunehmen. Es wird diesbezüglich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrund-eingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr – vorgeschrieben. Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind bei Bedarf, bzw. Hinweise auf außergewöhnliche Bodenverfärbungen oder verdächtige Gegenstände unverzüglich an die Ordnungsbehörde der Stadt Ibbenbüren zu richten.*

Begründung:

In vier Teilbereichen des Plangebietes (der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“) sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgt auf dringende Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg. Zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 soll sie dazu beitragen, dass die Eigentümer/Nutzer dieser Flächen im eigenen Interesse bodeneingreifende Bauarbeiten nur mit besonderer Vorsicht vornehmen.

*12. Gemäß § 9 (2) BauGB werden die baulichen Nutzungen in den gesondert als Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung gekennzeichneten Bereichen (Schutzstreifen der Höchstspannungsleitung) erst am Tag nach dem Rückbau der bisher vorhandenen 220 kV-Freileitung allgemein zulässig. Der Bedingungseintritt wird bis zum 31.12.2020 befristet. Sollte die Freileitung bis dahin nicht abgebaut sein, wozu keinerlei Verpflichtung besteht, erlischt diese Option auf eine allgemeine Zulässigkeit automatisch und es bleibt bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß des Hinweises Nr. 3.*

Begründung:

Nach möglichem Rückbau der 220 kV-Freileitung (Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“) eröffnen sich neue Möglichkeiten einer Nachverdichtung des Siedlungsgebietes. Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 wird im Vorgriff auf die zukünftigen Möglichkeiten bereits heute das notwendige Planungsrecht geschaffen. Nach Rücksprache mit dem hier zuständigen Versorgungsträger Amprion GmbH könnte unter bestimmten Voraussetzungen bereits heute in den Schutzstreifen der

Höchstspannungsfreileitung gebaut werden. Über eine solche schriftliche Genehmigung durch die Amprion könnte schon vor Abbau der Freileitung im Einzelfall eine Bebauung erfolgen und so der gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

### 4.3. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

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, 2. Etage, Roncallistraße 3 -5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gesetz über Natur- und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen** (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung** von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Verwaltungsgerichtsordnung** (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID- 19 Pandemie** (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** im Land NordrheinWestfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NW) vom 29.04. 1992 (GV. NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Folgende Hinweise fließen als Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen mit in den Bebauungsplan ein. Dabei werden inhaltlich bereits überholte Hinweise aktualisiert.

#### Hinweise

1. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
  - a) Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
  - b) Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
  - c) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) 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, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.
3. Ausnahmsweise darf in den überbaubaren Grundstücksteilen innerhalb der Schutzstreifenbereiche der Höchstspannungsleitung gebaut werden, wenn der zuständige Versorgungsträger dies schriftlich genehmigt. Die Genehmigung zu einem Bauvorhaben in diesen Schutzstreifenbereichen erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer/Bauherrn und der Amprion GmbH. Eine solche Genehmigung kann im Radius von 16 m um den Mastmittelpunkt nicht in Aussicht gestellt werden. Hier sind alle Maßnahmen, auch Bepflanzungen / Befestigungen / Einfriedungen etc. mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
4. Der Anschlussnehmer/die Anschlussnehmerin hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jede(r) Anschlussnehmer/Anschlussnehmerin ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 19.12.2022, insbesondere § 13 (3), wird verwiesen.

5. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regentonne, Zisterne) wird hingewiesen.
6. Bei geplanten Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von bekannten Leitungstrassen sind von Hand auszuführen, um Schäden zu vermeiden. Die Anzeige über den exakten Verlauf bestimmter Leitungstrassen in der Örtlichkeit, mit Ausnahme des Leitungsnetzes der Stadt Ibbenbüren, erfolgt über den jeweiligen Versorgungsträger.
7. Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des planfestgestellten Einwirkungsbereichs des Rahmenbetriebsplans 2009 – 2018. Somit ist mit geringfügigen bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.
8. Die gekennzeichneten verlassenen Tagesöffnungen resultieren aus Altbergbau und werden in den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW, unter den Kennziffern
  - 3413/5794/014
  - 3413/5794/015
  - 3413/5794/016
  - 3413/5794/024
  - 3413/5794/025
  - 3414/5794/001
  - 3414/5794/015

geführt. Über mögliche Sicherungen der Tagesöffnungen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Aus diesem Grunde wird bei Bodenarbeiten im Bereich der Tagesöffnungen die Einschaltung eines Gutachters empfohlen, um die Frage zu notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu klären.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o.g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten werden zum jetzigen Zeitpunkt von der Bezirksregierung Arnsberg gegeben:

- Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich der Planung gelegenen Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen und tagesnahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
- Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese ebenfalls eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.
- Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW die dort befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist dort schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden. (Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund.

9. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
10. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen. Gebäudevorzonen (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf erforderliche Erschließungswege (Zufahrt, Zuwegungen etc.) ist eine Versiegelung der Gebäudevorzonen sowie die Anlage von Stein- und Schotterflächen unzulässig.
11. 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. Gebäudeenergiegesetz – GEG) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen. Die städtische Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu beachten.
12. .Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölz- und sonstige Vegetationsarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung und Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig. Die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Zum Schutz der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldräumung nur vom 1. September bis 28. Februar zulässig. Zum Schutz der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldräumung nur vom 1. September bis 28. Februar zulässig. Bei Nachweis des Fehlens entsprechender Brutplätze durch eine ornithologische Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn kann nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von dieser Bauzeitenbeschränkung abgewichen werden.
13. Bei Beseitigung oder Umbau von Gebäuden sowie Sanierungen darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen diese artenschutzrechtlichen Verbote daher durch den Genehmigungsinhaber bzw. die Genehmigungsinhaberin oder dessen/deren Beauftragte geprüft werden. Weitere Informationen finden Sie auf dem „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ unter „Artenschutz“ auf der Seite [www.kreis-steinfurt.de/naturschutz](http://www.kreis-steinfurt.de/naturschutz).

**Gutachten** Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“, 1. vereinfachte Änderung sind folgende Gutachten erstellt worden, die inhaltlich in Form bestimmter Hinweise in den Bebauungsplan einfließen:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I vom 27.03.2023  
Neogrün, Severinghauser Straße 22, 58256 Ennepetal

## 5. Städtebauliche Übersichtsdaten

**Flächenanteile** Der Planbereich wird wie folgt gegliedert:  
Allgemeines Wohngebiet: 4.933 m<sup>2</sup>

## 6. Verfahrensvermerke

**Verfahrensschritte im Überblick** Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“. Die Begründung entfaltet jedoch keinen Rechtsanspruch, da der Planinhalt ausschließlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt wird, welcher der Rat der Stadt Ibbenbüren als Satzung beschließt. Nachfolgend werden die essenziellen Bausteine des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens aufgezeigt.

§ 2 (1) 14.06.2023 Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 14.06.2023 das 1. vereinfachte Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 „Südhang“ beschlossen. Gleichzeitig wurde die Offenlegung der Planunterlagen beschlossen.

§ 3 (2) 04.07.2023 – 18.08.2023 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Planunterlagen wurden in dem o.g. Zeitfenster für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur allgemeinen Einsicht bereitgestellt und im Internet veröffentlicht. In diesem Zuge sind Stellungnahmen zum Planverfahren abgegeben worden. Letztere können in der zum Satzungsbeschluss erzeugten Abwägungstabelle eingesehen werden.

§ 10 (1) 15.12.2023 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde samt Begründung sowie der erstellten Abwägungstabelle am 15.12.2023 vom Rat der Stadt Ibbenbüren als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung wurde am 23.12.2023 in der Ibbenbürener Volkszeitung bekanntgemacht. Der Bebauungsplan gilt daher als in Kraft getreten.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 20.12.2023



Fachdienst Stadtplanung

gez.  
Lehmkuhl

gez.  
Kaß