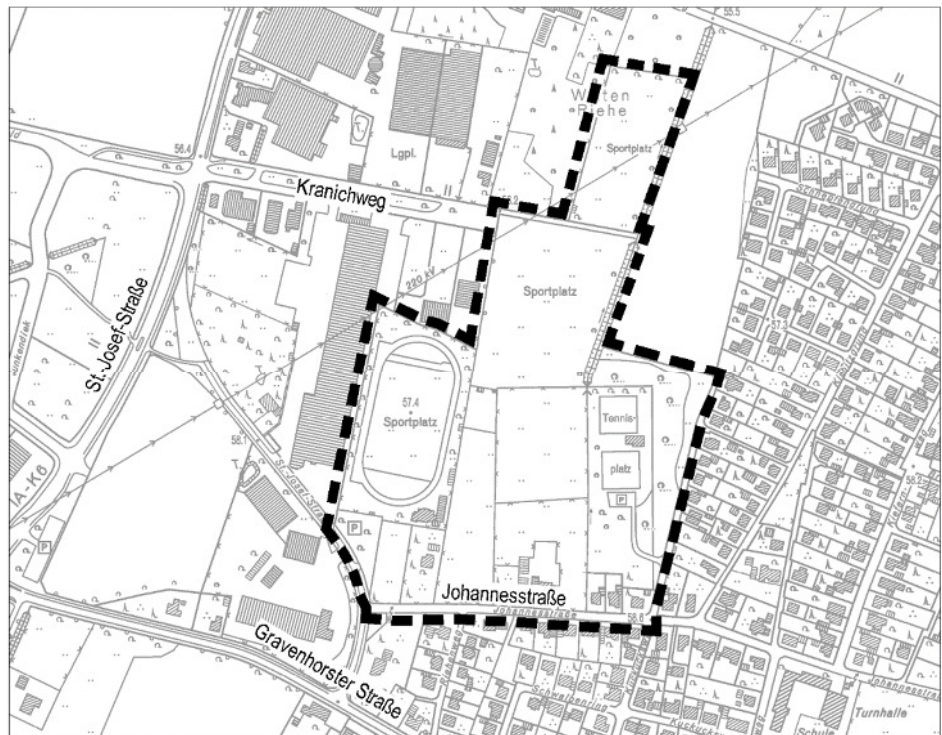


Begründung

Bebauungsplan Nr. 39a

„St. – Josef - Straße“

5. vereinfachte Änderung und 2. Ergänzung



-inkraftgetreten-

3. erneute Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB
Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB

Stand: 14. November 2018

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
3.2 Soziale, kulturelle Bedürfnisse	8
3.3 Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB	8
3.4 Belange der Wirtschaft, der Versorgung § 1 (6) Nr. 8 BauGB	10
3.5 Belange des Verkehrs	10
3.5 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	12
4. Inhalt der 5. vereinf. Änderung und 2. Ergänzung	12
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	16
4.2 Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	19
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	20
6. Verfahrensvermerke	20

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Sportanlagen in Ibbenbüren-Schierloh liegen im Geltungsbereich des seit 1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39a „St.-Josef-Straße“ und werden durch den Schulsport und insbesondere durch den Vereinssport - DJK Arminia Ibbenbüren - genutzt. Der überwiegende Teil der Sportanlagen, wie auch der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete existierte bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die derzeitigen Nutzungen der Sport- und Grünflächen entsprechen teilweise nicht den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, weil die verschiedenen Sportflächen im Laufe der Jahre den sich ändernden Nutzungsbedürfnissen und den Anforderungen an eine moderne Sportanlage angepasst wurden, bzw. aus verschiedenen Gründen nicht alle seinerzeit festgesetzten Planungsziele umgesetzt werden konnten. Außerdem konnten nach wie vor nicht alle für die Realisierung aller geplanten Sportanlagen notwendigen Flächen erworben werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll u.a. auch dieser Situation Rechnung getragen werden. Aktuell ist außerdem beabsichtigt einen bisherigen Naturrasenplatz in einen Kunstrasenplatz umzubauen. Die Ergänzung des Bebauungsplanes soll sinnvollerweise den Bereich der östlich der Tennisplätze gelegenen Wallanlage, der aktuell im Bebauungsplan Nr. 129 „Kiefernweg“ liegt, in den Bebauungsplan Nr. 39a einbeziehen. Insoweit wird dieser Teil zukünftig nicht mehr Bestandteil des B-Planes Nr. 129 „Kiefernweg“ sein.

Im Übrigen soll durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes den nachbarlichen Belangen insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Parallel zur Erarbeitung der Planunterlagen wurden mit einigen Anliegern die verschiedenen Planentwürfe und auch der für eine Realisierung der Planungsziele erforderliche Grunderwerb erörtert. Der nun vorliegende Entwurf entspricht den gemeinsam zwischen dem Verein DJK Arminia Ibbenbüren, den Anliegern und der Stadt Ibbenbüren getroffenen Abstimmungen.

Ziel

Die aktuellen Rechtsprechungen bezüglich der planungsrechtlichen Absicherung von Sportstätten macht es erforderlich den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsanforderung an die neuen Vorgaben anzupassen. Außerdem soll der geänderte und ergänzte Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine realisierbare Entwicklung der Sportanlagen darstellen.

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

Ziel Nr. 16 In allen Stadtteilen sollen mehr an die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen angepasste Spiel- und Aufenthaltsräume sowie Treffpunkte angeboten werden!

Ziel Nr. 18 Der Bürgersinn und das Ehrenamt der Ibbenbürener stellt eine Besonderheit in der Stadt dar und ist kontinuierlich zu fördern!

Sportanlagen kommt aus vielfacher Sicht (z.B. Gesundheit, Integration, Sozialverhalten, Identifikation, Generationenaustausch) eine besondere Bedeutung für die gesellschaftliche Entwicklung der Städte und ihrer Einwohner zu. Dies gilt inzwischen für alle Altersgruppen. In Sportvereinen engagieren sich in der Regel eine Vielzahl von Mitgliedern aus fast allen Altersgruppen ehrenamtlich, um möglichst vielen Interessierten ein breites Sport- und Freizeitangebot zu bieten. Ohne aktive und funktionierende Sportvereine würden vielfältige sportliche und gesellschaftliche Angebote fehlen. Aus diesen Gründen wurden im Stadtentwicklungsprogramm die o.g. Oberziele festgelegt. Durch die vorliegende Planung soll diesen Oberzielen Rechnung getragen werden.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungs- beschluss

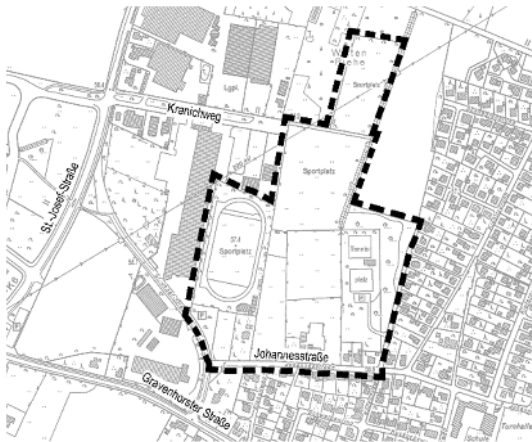
Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 a „St. Josef-Straße“, 5. vereinfachte Änderung und 2. Ergänzung, am 01.10.2014 beschlossen.

Lage und Größe

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich befindet sich in Ibbenbüren-Schierloh, nordwestlich der Ortslage. Westlich an das Sportzentrum grenzen gewerbliche Bauflächen, während sich im Süden und Osten Wohnbebauung anschließt.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich



Im Süden durch die Gravenhorster Straße und die Johannesstraße.

Im Osten durch den Rebhuhnweg und die Gewässerparzelle des Gewässers Nr.1040.

Im Norden und Westen durch die gewerblichen Bauflächen.

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

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

Abb. 2: Luftbild 2017 aus webgis Ibbenbüren mit Planbereichsabgrenzung



Land - LEP

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

Regionalplan

Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich und als Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Die vorliegende Planänderung und -ergänzung führt nicht zu Widersprüchen mit dem Regionalplan.

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland



FNP

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“, „Parkanlage“ und „Tennis“ dargestellt. Parallel zur St.-Josef-Straße ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

Da die veränderte Festsetzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ zu der Darstellung im verbindlichen Flächennutzungsplanes nicht im Widerspruch steht und es sich ausschließlich um eine deklaratorische Änderung handelt, die bezogen auf die Nutzung keine Auswirkung hat, gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt. Auch die geringfügigen Änderungen im südlichen Teil des Planbereiches können als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden, da sie lediglich die in den Grundzügen dargestellte Nutzungsabsichten des FNP im Bebauungsplan konkretisiert. Diese geringfügigen Änderungen im FNP werden im Rahmen einer Anpassung/Berichtigung der Bezirksregierung Münster vorgelegt.

Abb. 4: Auszug FNP -rechtswirksam-

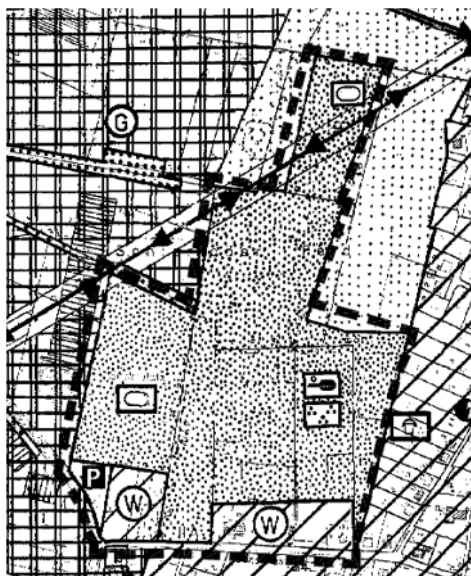
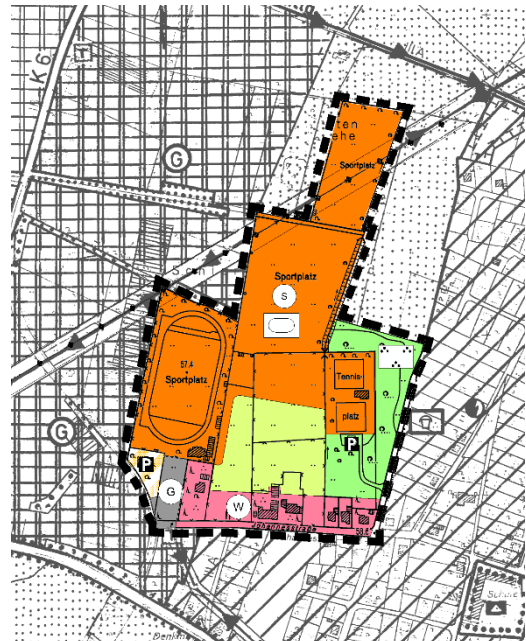


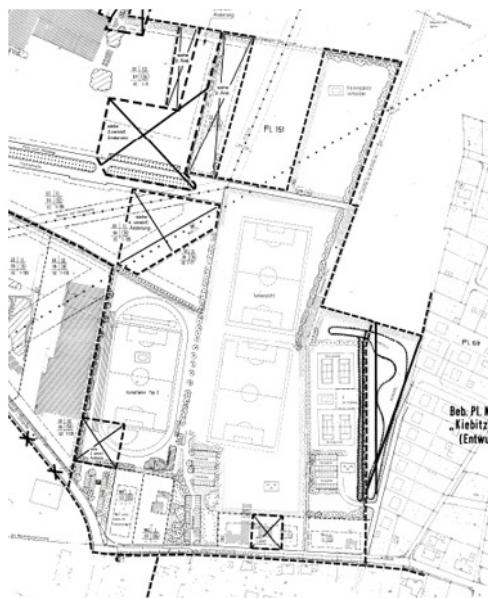
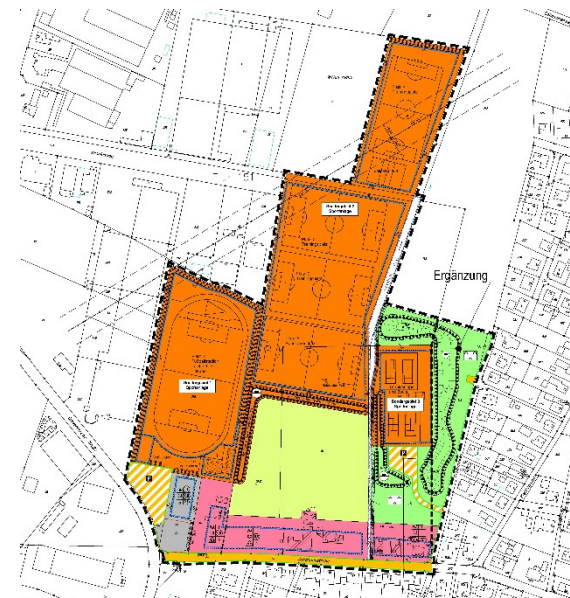
Abb. 5: Auszug FNP – Anpassung/Berichtigung



**bisheriger
Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39a „St.-Josef-Straße“ weist den Bereich des Sportzentrums als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Parkanlage aus. Innerhalb dieser Fläche sind die zweckgebundenen baulichen Anlagen wie das Gerätehaus, das Vereinsheim und das Clubhaus durch Bauflächen planungsrechtlich abgesichert. Die einzelnen Spielfelder und Sportnutzungen sind nachrichtlich dargestellt, jedoch nicht in Gänze hergestellt. Insgesamt sind drei Stellplatzanlagen ausgewiesen, von denen zwei realisiert sind. In den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen wird nun die Fläche östlich der Tennisanlage, die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 129 „Kiefernweg“ planungsrechtlich erfasst ist. Diese Ergänzung des Bebauungsplanes wird vorgenommen, um die aus der Sportanlage resultierenden Nebenanlagen (hier: Lärmschutzwall) in den Bebauungsplan Nr. 39a einzubeziehen.

Parallel zur Johannesstraße ist die vorhandene Wohnbebauung einschließlich einzelner geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Abb. 6: Auszug B-Plan -rechtswirksam-

Abb. 7: Auszug 5. vereinf. Änderung + 2. Ergänzung

Verfahren

Da durch die Bebauungsplanänderung und -ergänzung, die im Wesentlichen eine Anpassung an die Örtlichkeit berücksichtigt und mit der Ausweisung von 3 Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Sportanlage der neuesten Rechtsprechung folgt, die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die bisher offengelegten, bzw. erneut offengelegten Planentwürfe konnten leider nicht weiter verfolgt werden, da die damit einhergehenden Grunderwerbsverhandlungen zur beabsichtigten Realisierung der Planungsziele trotz umfangreicher Bemühungen nicht zum Erfolg geführt haben. Daher wurde der Planentwurf in Abstimmung mit dem Verein DJK Arminia und einigen direkten Anliegern mit Blick auf die zur Verfügung stehenden Flächen und basierend auf einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung erneut überarbeitet.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Die derzeitigen Nutzungen der Sport- und Grünflächen entsprechen inzwischen teilweise nicht mehr den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, weil die verschiedenen Sportflächen im Laufe der Jahre den sich ändernden Nutzungsbedürfnissen und den Anforderungen an eine moderne Sportanlage angepasst wurden, bzw. aus verschiedenen Gründen nicht alle seinerzeit festgesetzten Planungsziele umgesetzt werden konnten. Außerdem konnten nach wie vor nicht alle für die Realisierung aller bisher geplanten Sportanlagen notwendigen Flächen erworben werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll auch dieser Situation Rechnung getragen werden.

Im Übrigen soll durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes den nachbarlichen Belangen insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Parallel zur Erarbeitung der Planunterlagen wurden mit einigen Anliegern die verschiedenen Planentwürfe und auch der für eine Realisierung der Planungsziele erforderliche Grunderwerb erörtert. Der nun vorliegende Entwurf entspricht den gemeinsam zwischen dem Verein DJK Arminia Ibbenbüren, den Anliegern und der Stadt Ibbenbüren getroffenen Abstimmungen. Wesentliche Merkmale des geänderten Planentwurfes sind nachfolgend aufgelistet:

- Änderung von öffentlichen Grünflächen „Sportanlagen“ in Sondergebiet „Sportanlagen“ einschließlich Flächen für Aufschüttungen und Fläche für die Landwirtschaft
- Änderung von öffentlichen Grünflächen „Stellplätze“ in allgemeines Wohngebiet, Fläche für die Landwirtschaft und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Änderung von allgemeinem Wohngebiet in Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet
- Einbeziehung von Teilflächen östlich der Tennisplätze aus dem Bebauungsplan Nr. 129 „Kiebitzgrund“
- Erweiterung der Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 46
- Kennzeichnung von Höhenpunkten
- Festsetzung eines Wendehammer am Rebhuhnweg
- Überarbeitung der textlichen Festsetzungen

Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes soll sinnvollerweise der Bereich der östlich der Tennisplätze gelegenen Aufschüttungen in der öffentlichen Grünfläche, der aktuell im Bebauungsplan Nr. 129 „Kiefernweg“ liegt, in den Bebauungsplan Nr. 39a einbezogen werden.

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, bzw. der Änderung und Ergänzung 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 den Bebauungsplan Nr. 39a „St.-Josef-Straße“, 5. vereinfachte Änderung und 2. Ergänzung

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	x
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	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/Immissionen – Klima/Energie)	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	x
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	x

§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	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 Das im Änderungs- und Ergänzungsbereich festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) und Gewerbegebiet (GE) erfüllt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und/oder Arbeitsverhältnisse. Vom Gutachterbüro Wenker & Gesing, Gronau, wurde geprüft, ob an der bestehenden oder geplanten umliegenden Wohnbebauung oder dem Gewerbegebiet ein angemessener Schutz vor Geräuschimmissionen besteht, welche von den vorhandenen und geplanten Sportstätten, oder auch den Stellplatzanlagen, bzw. dem geplanten Gewerbegebiet hervorgerufen werden. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten enthaltenen Rahmenbedingungen und der beabsichtigten Festsetzungen dieser Schutz gewährleistet ist.

3.2 Soziale, kulturelle Bedürfnisse

§ 1 (6) Nr. 3 BauGB

**soziale,
kulturelle
Bedürfnisse**

Durch die planungsrechtliche Anpassung an die neueste Gesetzgebung und unter Berücksichtigung vielfältiger nachbarlicher Interessen wird der Standort gestärkt und kann sich sportlich, gewerblich und wohnbaulich weiterentwickeln. Gleichzeitig wird durch die vorgenommene Abstimmung mit einigen nächsten Anliegern und dem Verein damit das Vereinsleben und die Akzeptanz des Vereins in Ibbenbüren nachhaltig unterstützt.

3.3 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Vom Gutachterbüro Wenker & Gesing, Gronau, wurden in verschiedenen Schalltechnischen Untersuchungen (25.08.2015, 05.05.2017, 09.05.2018) die bisherigen Planentwürfe dahingehend überprüft, ob an der bestehenden oder geplanten umliegenden Wohnbebauung oder dem Gewerbegebiet ein angemessener Schutz vor Geräuschimmissionen besteht, welche von den vorhandenen und geplanten Sportstätten, oder auch den Stellplatzanlagen, bzw. dem geplanten Gewerbegebiet hervorgerufen werden. In der aktuellen Ausarbeitung (07.11.2018) zum hier vorliegenden Planentwurf kommt der Gutachter dabei zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten enthaltenen Rahmenbedingungen und der beabsichtigten Festsetzungen dieser Schutz gewährleistet ist. Nicht im Bebauungsplan regelbare Immissionsbelange werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

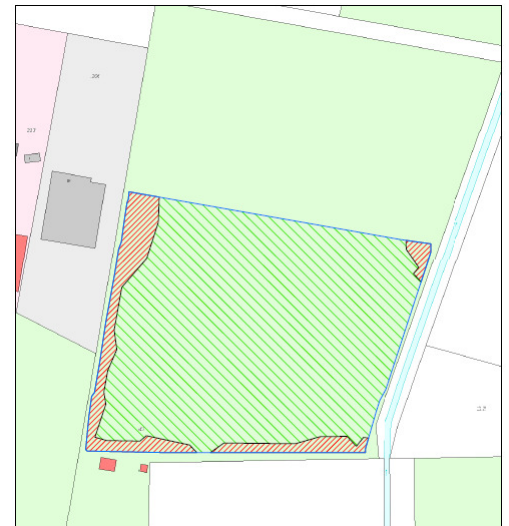
Mit der Firma Gerhardt Kunststofftechnik (Automobilzulieferung) befindet sich ein Industriebetrieb, in dem Autoteile bearbeitet werden und der der Störfallverordnung unterliegt, in direkter Nachbarschaft nordwestlich zur Sportanlage. Im Rahmen einer firmeninternen Planungsüberlegung hat die Firma in 2015 den TÜVRheinland u.a. damit beauftragt eine Abstandsempfehlung für die Galvanikanlage des o.g. Betriebes auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 209 in der Flur 151 der Gemarkung Ibbenbüren zu erarbeiten. Im Ergebnis kam der TÜV dazu, dass 120 m als angemessener Abstand zur bestehenden Galvanikanlage betrachtet werden kann und empfiehlt diesen auch zur Anwendung in der Bauleitplanung. Dieser 120 m Abstand wird durch den Planbereich dieser Änderung und Ergänzung kaum tangiert. Lediglich der im Bebauungsplan nachrichtlich als Platz 3 „Trainingsplatz“ gekennzeichnete Bereich ragt mit seiner nordwestlichen Ecke etwa 10 m in diesen Abstand hinein.

Abb. 8: Auszug Gutachten TÜV Rheinland


Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 39 a „St. Josef-Straße“ aus dem Jahr 1989 stellt die planungsrechtliche Grundlage sowohl für das Gewerbegebiet wie auch für die Sportanlagen dar. Auf dieser Grundlage wurden bereits vor Jahr-zehnten die Sportanlagen und das Gewerbegebiet errichtet. Auch die Galvanikanlage am jetzigen Standort wurde auf dieser planungsrechtlichen Grundlage in 2007 genehmigt, wie die Sportanlagen in früheren Jahren. Mit Blick auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Nutzungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der weitgehenden Einhaltung der Abstandsempfehlung des TÜV Rheinland kann eine hinreichende Berücksichtigung der Störfallverordnung unterstellt werden.

Kampfmittel

Aufgrund eines Hinweises des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen Lippe der Bezirksregierung Arnsberg wurde am 16.01.2018 eine geomagnetische Oberflächendetektion der in Betracht gezogenen möglicherweise mit Kampfmitteln beeinflussten Bereiche vorgenommen. In wesentlichen Teilen der für den geplanten Kunstrasenplatz vorgesehenen Fläche und dem Trainingsplatz 2 wurden keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Untergrund festgestellt (grüne Schraffur). Für die in der nebenstehenden Karte rot schraffierten Bereiche sind die Messdaten aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse (Störobjekte im Randbereich) nicht eindeutig auswertbar, so dass keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können. Daher wird der Hinweis Nr. 2 aufgenommen.



Gewässer Gehölzstruktur

Das östlich der Trainingsfelder und der Fläche für die Landwirtschaft von Süd nach Nord verlaufende Gewässer Nr. 1040 befindet sich nördlich der Tennisplätze in einem relativ natur-nahen Zustand (oberer Bildrand des nachfolgenden Fotos).

Abb. 9: Stadt Ibbenbüren September 2017


Beidseits des Gewässers dort besteht innerhalb der Böschungsbereiche eine zusammenhängende gewässertypische Gehölzkulisse, die zwar innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft nicht ergänzend als zu erhalten festgesetzt wird, aber doch erhalten bleiben soll. Der südlich anschließende Gewässerverlauf an der Ostseite der Fläche für die Landwirtschaft stellt sich als Betonhalbschale ohne jegliche Gehölzstruktur dar (unten im Foto). Im Rahmen der Herstellung des bisher noch nicht vorhandenen Kunstrasenplatzes (Platz 5) soll dieses östlich angrenzende Halbschalenprofil auf einer Länge von ca. 50 m in einen Zustand umgestaltet werden, wie er anschließend nördlich bereits vorhanden ist. Die breitere Festsetzung der Fläche für die Wasserwirtschaft in diesem Bereich berücksichtigt diese positive Gewässerumgestaltung.

Umweltbezogene Informationen + Stellungnahmen

tabellarische Übersicht	Art der vorh. Information:	Urheber:	thematischer Bezug:
	Schalltechnische Untersuchungen vom 25.08.2015 vom 05.05.2017 vom 09.05.2018 vom 07.11.2018	Büro Wenker & Gesing, Gronau	Berechnungsergebnisse zu Geräuschemissionen
	Stellungnahme vom 15.09.2015	Amprion GmbH Dortmund	Leitungsbestand Höchstspannungsfreileitung
	Stellungnahme vom 24.08.2015	Telefonica O2 Germany München	Leitungsbestand Telekommunikation
	Stellungnahme vom 16.10.2017	Bezirksregierung Arnsberg Kampfmittelbeseitigungsdienst	Kampfmittelvorkommen im Plangebiet
	Stellungnahme vom 26.06.2018	Kreis Steinfurt	Wasserschutz, Gewässerbepflanzung
	Stellungnahme vom 15.06.2018	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	Leitungsbestand Wasserleitung
	Stellungnahmen vom 19.09.2015 vom 21.01.2016 vom 03.11.2017 vom 08.11.2017 vom 02.07.2018	verschiedene Anlieger	Stellplatzproblematik, Verkehrsbelastung, Lärmbelastung, Lichtimmissionen
	Stellungnahme vom 15.09.2015	Anlieger	Stellplatzproblematik

3.4 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Landwirtschaft	Im Bereich des Grundstückes „Johannesstraße 114“ befindet sich eine kleine landwirtschaftliche Betriebsstelle. Die Eigentümer möchten diesen Betrieb weiterführen. Im Bebauungsplan Nr. 39a „St. Josef-Straße“ ist bereits seit seiner Rechtswirksamkeit in 1989 die Hofstelle selbst, die östlich angrenzenden Flächen und das Grundstück „Johannesstraße 120“ als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Eigentümer wendeten sich seinerzeit nicht nachdrücklich gegen diese Festsetzung. Im Gegenteil wurde auf deren Wunsch in 1999/2000 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel durchgeführt für die unmittelbar östlich der Hofstelle gelegene Teilfläche des Flurstückes 51 eine höhere Ausnutzbarkeit des allgemeinen Wohngebietes zu erhalten. Insoweit kann hier von einem passiven Bestand ausgegangen werden, den die Eigentümer in den letzten Jahrzehnten mitgetragen, bzw. sogar selbst veranlasst haben. Im nun vorliegenden Entwurf werden die unmittelbar nördlich an die Hofstelle angrenzende Teile der Flurstücke 47 und 51 auf Wunsch des Eigentümers als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
----------------	--

3.5 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV	Der Planbereich ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Eine Haltestelle des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM) GmbH befindet sich direkt Ecke Johannesstraße/Gravenhorster Straße (Stichstraße, ehem. St.-Josef-Straße/K 6).
------	--

Die dort verkehrende Buslinie 230 fährt wochentags 10x täglich und am Samstag noch 5x vormittags etwa im Stundentakt. Insoweit ist abgesehen vom Sonntag die Sportanlage in den üblichen Zeiten tagsüber gut mit dem Bus erreichbar.

Kraftfahrzeuge Die Sportanlage ist über die ehemalige St.-Josef-Straße/K6 (heute Gravenhorster Straße: Stichstraße als innere Erschließung des Gewerbegebietes) nach Süden in etwa 120 m Entfernung hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Dort verläuft die Gravenhorster Straße/L 594 und verbindet den Planbereich nach Osten mit dem unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereich Langwiese und darüber hinaus mit der Kernstadt Ibbenbürens. Nach Westen ist in etwa 400 m die Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren-West zu erreichen. Über die Johannesstraße im Süden und untergeordnet über den Kranichweg im Norden und den Rebhuhnweg im Osten können die Sportanlagen ebenfalls erreicht werden.

Stellplätze Die für die Nutzung der Sportanlagen notwendigen Stellplätze befinden sich an zwei Standorten. Die insbesondere für die Nutzung der Fußball- und Leichtathletikeinrichtungen notwendigen Stellplätze sind an der südwestlichen Ecke des Planbereiches unmittelbar vor dem Haupteingang auf einer Stellplatzanlage und im extra markierten Straßenraum der Gravenhorster Straße (Stichstraße) zu finden. Am Haupteingang befinden sich heute bereits 46 und in der Gravenhorster Straße (Stichstraße) 33 Stellplätze. Durch die Erweiterung der Stellplatzanlage nach Osten auf dem Flurstück 45 (GE) können etwa 44 zusätzliche Stellplätze entstehen. Die Stadt wird im Rahmen einer Betriebsansiedlung auf dem Flurstück 45 eine Vereinbarung treffen, dass die dort zu errichtenden Stellplätze außerhalb der Firmennutzungszeit den Besuchern/Nutzern der Sportanlagen zur Verfügung gestellt werden. Da die typischen Parkplatznutzungszeiten dieser unterschiedlichen Nutzergruppen sich kaum überlagern, kann davon ausgegangen werden, dass diese Stellplätze weitgehend für die Sportanlagen in Anspruch genommen werden können.

Die den Tennisplätzen und der Bouleanlage zugeordnete Stellplatzanlage ist über den Rebhuhnweg zu erreichen. Dort sind 18 Stellplätze vorhanden. Insgesamt sind also 97 Stellplätze vorhanden und etwa 44 weitere werden im Rahmen der Umsetzung der Planung am Stadioneingang realisiert. Insgesamt werden zukünftig somit ca. 141 Stellplätze für die Nutzer und/oder Zuschauer der Sportanlagen vorgehalten.

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes werden nachfolgende Annahmen getroffen. Sie gehen von einer gleichzeitigen und sehr intensiven Auslastung aller Sportanlagen aus, die zwar möglich ist, aber in dieser Form wohl nie oder nur äußerst selten eintreten wird. Bei besonderen, seltenen Ereignissen (Turniere etc.) mit einem ungewöhnlich hohem Sportler- und Zuschauerzuspruch werden Aushilfsparkplätze angeboten.

	Sondergebiet 1	Sondergebiet 2	Sondergebiet 3	Sondergebiet 4	Tennis, Boule, Beachvolleyball
Zuschauer	120	30	30	30	4 / 4 / 4
	+ 50 %				
	= 180				
Sportler + Betreuer	36	36	36	30	10 / 12 / 8
je gesamt	216	66	66	60	42
insgesamt	450				

Das Haupteinzugsgebiet der Sportler/Betreuer und der Zuschauer kann in einem Radius von bis zu 2 - 3 km Entfernung erwartet werden. Daher kann angenommen werden, dass durchschnittlich etwa 1/3 der Nutzer mit Fahrrad, motorisierten Zweirädern oder zu Fuß die Sportanlagen aufsuchen.

Demnach kann von etwa 300 Nutzern der Sportanlagen mit dem PKW ausgegangen werden. ($450 - 1/3 = 300$ Nutzer mit dem Pkw)

Kinder und Jugendliche werden üblicherweise, wenn sie nicht selbst mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen, über Fahrgemeinschaften zu den Sportanlagen gefahren. Auch auswärtige Mannschaften und Zuschauer werden erfahrungsgemäß meist in Fahrgemeinschaften anreisen. Daher kann in der Gesamtbetrachtung der Pkw-Auslastung von einer Belegung von 3 Personen/Pkw ausgegangen werden.

Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 100 Stellplätzen ($300 : 3 \text{ Personen/Pkw} = 100 \text{ St.pl.}$)

Es steht zukünftig mit 141 Stellplätzen ein über den vorab ermittelten Bedarf von 100 Stellplätzen hinausgehendes Angebot zur Verfügung. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können also auf den vorhandenen und den ergänzend geplanten Stellplatzanlagen nachgewiesen werden.

**Fußgänger
Radfahrer**

Auf den o.g. angrenzenden Straßen können sich Fußgänger und Radfahrer gefahrlos bewegen. Gesonderte Fuß- und Radwege sind dort nicht erforderlich. Im Verkehrsraum der Gravenhorster Straße (Stichstraße) und der Johannesstraße können im Zuge von Ausbau-, bzw. Fertigstellungsplanungen die besonderen Ansprüche dieser Verkehrsteilnehmer umfassend berücksichtigt werden.

3.5 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

Ziel Nr. 16: In allen Stadtteilen sollen mehr an die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen angepasste Spiel- und Aufenthaltsräume sowie Treffpunkte angeboten werden!

Ziel Nr. 18: Der Bürgersinn und das Ehrenamt der Ibbenbürener stellt eine Besonderheit in der Stadt dar und ist kontinuierlich zu fördern!

Sportanlagen kommt aus vielfacher Sicht (z.B. Gesundheit, Integration, Sozialverhalten, Identifikation, Generationenaustausch) eine besondere Bedeutung für die gesellschaftliche Entwicklung der Städte und ihrer Einwohner zu. Dies gilt inzwischen für alle Altersgruppen. In Sportvereinen engagieren sich in der Regel eine Vielzahl von Mitgliedern aus fast allen Altersgruppen ehrenamtlich, um möglichst vielen Interessierten ein breites Sport- und Freizeitangebot zu bieten. Ohne aktive und funktionierende Sportvereine würden vielfältige sportliche und gesellschaftliche Angebote fehlen. Aus diesen Gründen wurden im Stadtentwicklungsprogramm die o.g. Oberziele festgelegt. Durch die vorliegende Planung soll diesen Oberzielen Rechnung getragen werden.

4. Inhalt der 5. vereinf. Änderung und 2. Ergänzung

Im Bereich der 5. vereinfachten Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39a „St.-Josef-Straße“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

**Art der baulichen
Nutzung**

Der wesentliche Teil des Planbereiches ist entsprechend der bestehenden Sportanlage als Sondergebiet Sportanlage festgesetzt. Sie ist unterteilt in drei Teilgebiete mit unterschiedlichen Zulässigkeiten, wie sie der aktuellen und teilweise auch der geplanten Nutzung entsprechen. Diese Detaillierung der Zulässigkeiten führt zu klaren Verhältnissen insbesondere in Bezug auf mögliche Immissionsauswirkungen auf die Nachbarschaft. So kann die Schalltechnische Untersuchung speziell auf die einzelnen Nutzungsarten eingehen, sie verorten und eine realistische Betrachtung der potentiellen Lärmbelastung erstellen.

Straßenbegleitend zur Johannesstraße ist dem Bestand entsprechend eine Bautiefe als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zwischen den Wohngebäuden Johannesstraße 114 und 120 werden die bisher noch unbebauten Grundstücke straßenbegleitend ebenfalls als WA festgesetzt, um hier den Wohnsiedlungsbereich analog zur gegenüberliegenden Straßenseite

abzurunden und der auch im Ortsteil Schierloh/Langewiese vorhandenen großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Die bisher dort festgesetzte Stellplatzanlage kann dort aus Immissionsschutzgründen ohnehin nicht realisiert werden und entfällt daher.

Das östlich zur Stellplatzanlage am Haupteingang zum Stadion gelegene noch unbebaute Grundstück wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Dort sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 nur Gewerbebetriebe zulässig, die das östlich angrenzende Wohnen nicht erheblich stören. So wird ein Übergang des „echten“ GE-Gebietes westlich des Planbereiches über dieses eingeschränkte GE-Gebiet zum WA geschaffen. Durch die Realisierung dieses Baukörpers wird ein baulicher Immissionsschutz zwischen der Stellplatzanlage am Stadioneingang und dem Wohnhaus „Johannesstraße 120“ erzeugt. Ergänzend wird in südlicher Verlängerung dieses GE-Gebäudes eine 3 m hohe Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 45 und 46 errichtet, um den Immissionsschutz zwischen der GE-Stellplatzanlage und dem WA zu gewährleisten.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Sportnutzung sind die zweckgebundenen Gebäude mit einem Vollgeschoss ausgewiesen, dies entspricht dem Bestand und der zukünftigen Planung. Lediglich für das Umkleidegebäude/Vereinsheim wird der Bestandssituation entsprechend eine Zweigeschossigkeit ermöglicht. Darüber hinaus ist parallel der Johannesstraße ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das im Rahmen der vorliegenden Änderung und Ergänzung abgerundet wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einer Bebauung mit freistehenden Gebäuden und einer dem Stadtteil angemessenen aufgelockerten Bebauung auf den teilweise relativ groß bemessenen Grundstücken. Die Geschosszahl wird der dort vorhandenen und umgebenden Baustruktur entsprechend festgesetzt. Im östlichen Teil der Johannesstraße ist dies eine Eingeschossigkeit und im mittleren und westlichen Teil eine Zweigeschossigkeit.

Unter Berücksichtigung der Immissionssituation wird die bauliche Ausnutzbarkeit auf dem Flurstück 46 (Johannesstraße 120) zwar auch mit zwei Geschossen festgesetzt. Jedoch werden dort aufgrund der Immissionssituation sowohl eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt wie auch eine Wohnnutzung oberhalb des Obergeschosses ausgeschlossen.

Um den Wohncharakter des Bereiches mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäuser zu wahren, ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig, bei der die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 4 je Wohngebäude begrenzt ist.

Im GE-Gebiet wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. So kann eine gute lärmabschirmende Wirkung zum östlich angrenzenden Wohngebäude erzeugt werden. Die festgesetzte maximale Dachneigung soll dazu beitragen, die Höhenentwicklung des Gebäudes und somit auch die Verschattung des östlichen Nachbargrundstückes zu einzuschränken.

Bauweise

Als Bauweise wird in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur eine offene Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser festgesetzt.

Baugrenzen und Baulinien

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Bauliche Nutzungen, wie auch z.B. Sportflächen, müssen innerhalb dieser Bauflächen liegen. Die Baugrenzen für die Bebauung parallel zur Johannesstraße sind weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen und führen somit die vorhandene Bauflucht fort. Auf Grund der nun nicht mehr festgesetzten Stellplatzanlage zwischen den Wohnhäusern Johannesstraße 114 und 120 bietet sich dort die Möglichkeit die straßenbegleitenden Bebauung an der Johannesstraße fortzuführen.

Verkehrsflächen

Die Sportanlage ist über die bereits vorhandenen Straßen sehr gut erreichbar. Dies sind die Gravenhorster Straße, die Johannesstraße, der Rebhuhnweg und der Kranichweg. Östlich der Tennisplätze wird nun im Rahmen dieses Planverfahrens in der öffentlichen Grünfläche eine öffentliche Verkehrsfläche als notwendiger Wendeplatz etwa am nördlichen Ende des Rebhuhnweges festgesetzt, um dort eine verkehrsgerechte öffentliche Straße fertigstellen zu können.

Südlich vorgelagert vor dem Haupteingang am Stadion und der Tennisanlage ist jeweils eine Stellplatzanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Beide Stellplatzanlagen sind bereits vorhanden. Sie sind Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen aus früheren Jahren für die bereits vorhandenen Sportanlagen und genießen daher genau wie letztgenannte Bestandsschutz. Östlich angrenzend an die Stellplatzanlage am Haupteingang zum Stadion wird diese um insgesamt um ca. 44 Stellplätze auf dem GE-Grundstück erweitert. Als zusätzliches Angebot wurden bereits 2017 von der Stadt Ibbenbüren weitere ca. 33 Stellplätze durch entsprechende Markierungen auf der Gravenhorster Straße (Südwestseite der Sackgasse westlich des Haupteinganges) neu geschaffen. Die Anzahl der vorhandenen und geplanten Stellplätze kann somit als formal ausreichend betrachtet werden. Dem Bedarf von 100 Stellplätzen stehen zukünftig ca. 141 Stellplätze gegenüber (s. hierzu auch 3.5 Belange des Verkehrs „Stellplätze“).

Immissionen Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist als Grundlage für eine sachgerechte Interessenabwägung durch das Ing.-Büro Wenker & Gesing aus Gronau eine schalltechnische Untersuchung (Nr. 2720.1/06 vom 07.11.2018), durchgeführt worden, die die Geräuschimmissionen der gesamten Sportanlage inklusive eventueller Erweiterungen detailliert berücksichtigt und anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

„Die Berechnungen erfolgten gemäß den Vorgaben der DIN 18005-1 nach den Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Sie wurden für den werktäglichen Trainingsbetrieb sowie den sonn- und feiertäglichen Spielbetrieb durchgeführt.

Hierbei wurden insgesamt fünf verschiedene Nutzungsvarianten für den Regelbetrieb der Sportanlage mit Spiel- und Trainingsbetrieb sowie für „seltene Ereignisse“ (≤ 18 Kalendertage pro Jahr) mit beispielsweise einem Fußballturnier auf allen Fußballplätzen bzw. einem Großereignis mit bis zu 1.000 Zuschauern auf Platz 1 (Naturrasenplatz) untersucht.

Neben den vorhandenen und geplanten Fußballplätzen wurde dabei auch die Nutzung der vorhandenen Tennisplätze und Boule-Anlage berücksichtigt. Des Weiteren erfolgten die Berechnungen unter Zugrundelegung einer Bebauung des bislang unbebauten Flurstückes 45 östlich der vorhandenen Stellplatzanlage 1 inklusive etwa 44 zusätzlicher Stellplätze sowie eines Lärmschutzwalls südlich des geplanten Kunstrasenplatzes und östlich des Naturrasen-spielfeldes. Berücksichtigung fanden ferner organisatorische Lärmschutzmaßnahmen, wonach u.a. die Lautsprecheranlage auf Platz 1 während der sonn- und feiertäglichen Ruhezeit (13.00 - 15.00 Uhr) bzw. der werktäglichen Ruhezeit in den Abendstunden (20.00 - 22.00 Uhr) im Regelbetrieb (Variante 1 - 3) maximal über einen 30-minütigen Zeitraum genutzt werden darf.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV während des Regelbetriebes (Variante 1 - 3) mit Spielbetrieb innerhalb der sonn- und feiertäglichen Ruhezeit (13.00 - 15.00 Uhr) bzw. des werktäglichen Trainingsbetriebes (inkl. Pokal- oder Nachholspiel) der DJK Arminia Ibbenbüren während der abendlichen Ruhezeit (20.00 – 22.00 Uhr) an allen Immissionsorten mindestens eingehalten werden.

Die für die Berechnungsvarianten der „seltenen Ereignisse“ (Variante 4 + 5) mit Berücksichtigung eines Fußballturnieres auf der gesamten Sportanlage bzw. eines Großereignisses mit bis zu 1.000 Zuschauern auf dem Hauptspielfeld (Platz 1) ermittelten Beurteilungspegel halten die nach § 5 der 18. BImSchV geltenden Immissionsrichtwerte ebenfalls mindestens ein.

Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) ist auf der Sportanlage kein Trainings- und Spielbetrieb vorgesehen. Durch möglichen Abfahrverkehr nach Beendigung der Trainingseinheiten bzw. nach Ende z.B. eines Pokal- oder Nachholspiels können jedoch auch nachts anlagenbezogene Geräuschimmissionen hervorgerufen werden, die die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten mindestens einhalten. Eine nächtliche Nutzung der vorhandenen Stellplatzanlage ist dabei jedoch ausschließlich auf dem Parkplatz P1 sowie den Stellplätzen entlang der Gravenhorster Straße zulässig. Hierfür ist der nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsleiterwohnungen in dem Gewerbegebiet auf dem Flurstück 45 Voraussetzung.

Außerhalb der sonn- und feiertäglichen sowie werktäglichen Ruhezeiten, das heißt bei einer Nutzung sonn- und feiertags von 9.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr sowie werktags von 8.00 - 20.00 Uhr, ist bei der geplanten Nutzung des neu zu errichtenden Kunstrasenplatzes bzw. der Sportanlage im Allgemeinen aufgrund der längeren Beurteilungszeit von 9 bzw. 12 Stunden eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten.

Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel infolge einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen sind bei der Nutzung der Sportanlage sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum nicht zu erwarten.“

Die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Zuschauerzahlen basieren auf den Erfahrungen des Sportvereines Arminia und stellen eher die Höchstzahl der zu erwartenden Zuschauermengen dar. Im Rahmen von sogenannten seltenen Ereignissen gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (1.5 des Anhangs 1) können allerdings an bis zu 18 Kalendertagen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen in einer oder mehreren Beurteilungszeiten unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen auftreten. Hierzu zählen u.a. Turnierveranstaltungen oder besondere Fußballspiele, bei denen z.B. mit deutlich mehr aktiven Sportlern, mehr Lautsprecherdurchsagen und/oder auch höheren Zuschauerzahlen gerechnet werden kann.

Sollten sich zukünftig regelmäßig höhere Zuschauerzahlen einstellen als die angenommenen, so sind seitens des Vereines entsprechende Nachweise zu führen, dass keine über die zulässigen Immissionsrichtwerte hinausgehenden Belastungen für die angrenzenden schützenswerten Nutzungen entstehen.

Die Prüfung der Zulässigkeit bestimmter Nutzungsvarianten bleibt dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Licht

Hinsichtlich möglicher, von den Sportanlagen ausgehender Lichtimmissionen, enthält der Erlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz – V-5 8800.4.11- und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI. 1 – 850 „Lichtimmissionen, Messungen, Beurteilung und Verminderung“ vom 11.12.2014 entsprechende Vorschriften und Beurteilungsmaßstäbe. Demnach sind genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 5 (1) Nr. 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umweltwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umweltwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen werden. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 (1) Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umweltwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umweltwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Aufgrund der räumlichen Entfernung zwischen den Standorten der vorhandenen Flutlichtmasten und der nächstgelegenen Wohnbebauung (ca. 135 m östlich und 170 m südlich) liegt eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes aktuell nicht nahe. Die Prüfung kann jedoch u.a. auch aufgrund eventuell in späterer Zeit veränderter Flutlicht-Standorte nicht im vorliegenden Bauleitplanverfahren erfolgen, sondern bleibt dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

Art der baulichen Nutzung	A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
1.	Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1.1	<i>Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO</i> <i>Zulässig sind:</i> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes 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. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen. <i>Unzulässig sind:</i> 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen.
1.2	<i>Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO</i> <i>Zulässig sind:</i> 1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, 2. Anlagen für sportliche Zwecke. <i>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</i> 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. <i>Unzulässig sind:</i> <i>Alle weiteren, in § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen.</i>
1.3	<i>Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (1) BauNVO</i> <i>Zulässig sind Anlagen für die in den vier Teilbereichen genannten Nutzungen (alle unabhängig vom Oberflächenmaterial) sowie deren zweckgebundene Nebenanlagen (z.B. Flutlichtanlagen, Aufschüttungen)</i>
1.3.1	<i>Sondergebiet 1</i> <i>Fußballstadion mit Leichtathletikanlagen, Tribüne, Umkleide, Vereinsheim, Gerätehaus</i>
1.3.2	<i>Sondergebiet 2</i> <i>Fußballplätze, Volleyball</i>
1.3.3	<i>Sondergebiet 4</i> <i>Tennisplätze, Boulefelder, Tennisclubhaus</i>

Die Gliederung und der teilweise Ausschluss der gemäß BauNVO in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird vorgenommen, um einerseits gesundes Wohnen und Arbeiten in der Nachbarschaft der Sportanlage zu ermöglichen, andererseits aber den hier stattfindenden Vereins- und Schulsport-Aktivitäten ausreichend Spielraum zu geben. (siehe hierzu auch in Kapitel 4: Inhalt der 5. vereinf. Änderung und 2. Ergänzung)

**Maß der
baulichen
Nutzung**
2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 19 BauNVO

Die Höchstzahl der Wohnungen im WA ist auf 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dabei gelten zwei aneinandergrenzende Doppelhaushälften zusammen als ein Wohngebäude.

Im WA II sind oberhalb des 1. Obergeschosses keine Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn-, Schlafräume) zulässig.*

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen wird Rücksicht genommen auf die bestehende Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Um diesen Wohncharakter zu wahren, ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig, bei der die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 4 begrenzt ist.

Der Ausschluss von Wohnräumen oberhalb des 1. Obergeschosses im WA II* ist erforderlich, weil dort aufgrund der möglichen Lärmauswirkungen durch die westlich angrenzenden Stellplatzanlagen gesundes Wohnen nicht sichergestellt werden kann.

Bauweise
3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO

Im GE-Gebiet sind nur Gebäude in offener Bauweise und im WA-Gebiet nur Gebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen/Carports und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

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

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

Als Bauweise wird in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur eine offene Bauweise mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern festgesetzt. Dabei wird über die textliche Festsetzung Nr. 2 die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten auf 4 je Gebäude begrenzt, um zu vermeiden, dass eine zu hohe Nutzungsdichte entsteht.

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Carports sollen sicherstellen, dass diese sich gestalterisch in die Umgebung integrieren und keine negativen Einwirkungen auf die Umgebung ausüben.

Aufschüttungen
5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die als Fläche für Aufschüttungen gekennzeichneten Bereiche sind hinsichtlich ihrer Höhe in ihrem heutigen, bzw. geplanten Zustand zu erhalten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.

Die zu allen Seiten der Tennisanlage errichteten Lärmschutzwälle basieren auf dem 1989 erstellten Ursprungsbebauungsplan Nr. 39a. Das seinerzeit erstellte schalltechnische Gutachten für die Errichtung der Tennisanlagen kommt zwar zu dem Ergebnis, dass keine Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte erforderlich sind, allerdings doch empfohlen wird aus optischen Gründen Lärmschutzwälle anzuordnen. Dieses ist auch geschehen. Auch in der aktuellen schalltechnischen Untersuchung von Wenker & Gasing werden keine weiteren aktiven Lärmschutzmaßnahmen an den Tennisplätzen für erforderlich gehalten.

Daher soll der aktuelle Zustand der intensiv begrünten Wallanlagen nicht aus Lärmschutzgründen, sondern aufgrund der Gestaltung erhalten werden. Nicht zuletzt hat sich natürlich auch die Nachbarschaft daran gewöhnt.

Die geplanten Aufschüttungen südlich des geplanten Kunstrasenplatzes und östlich des Stadions dienen ebenfalls der gestalterischen Abschottung der Sportanlagen hin zum Wohngebiet und müssen daher bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Lärmschutz

6. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 3 m über dem vorhandenen Gelände in seiner Länge so zu errichten, dass eine Verbindung mit dem nördlich angrenzend zulässigen Gebäude oder eine Überlappung um 3 m entsteht.

Die auf der GE-Fläche festgesetzte Lärmschutzwand soll im Zusammenhang mit dem dort zulässigen Gebäude einen durchgehenden aktiven Schutz des östlich angrenzenden WA-Gebietes vor Lärmauswirkungen ausgehend von der Stellplatzanlage am Stadioneingang bzw. von der südlich des GE-Gebäudes gewährleisten.

Bepflanzungen

7. **Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung. Außerdem werden durch die Erhaltungsgebote von Bäumen und Gehölzen gestalterische Aufwertungen des Plangebietes erreicht. Dabei ist außerdem mit positiven kleinklimatischen und ökologischen Auswirkungen zu rechnen.

4.2 Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch § 90 (1) Satz 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.07.2018 (BGBl. I S. 1122)

Erlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz – V-5 8800.4.11- und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI. 1 – 850 „Lichtimmissionen, Messungen, Beurteilung und Verminderung“ vom 11.12.2014

Gutachten

Schalltechnische Untersuchung vom 07.11.2018

Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Einzelfunde, aber auch Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW).
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.

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. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/583054, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
5. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
6. In den überbaubaren Grundstücksteilen innerhalb der Schutzstreifenbereiche der Höchstspannungsleitung darf nur ausnahmsweise 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.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 46.502 m² groß und wie folgt gegliedert:

allgemeines Wohngebiet	10.520 m ²	9,41 %
Gewerbegebiet	1.921 m ²	1,72 %
Sondergebiet	62.378 m ²	55,83 %
Straßenverkehrsfläche	2.312 m ²	2,07 %
Verkehrsf. besonderer Zweckbestimmung	3.434 m ²	3,07 %
öffentliche Grünfläche	9.026 m ²	8,08 %
private Grünfläche	20.312 m ²	18,18 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.829 m ²	1,64 %
Gesamtfläche	111.732 m ²	100,00 %

6. Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

§ 2 (1) BauGB

01.10.2014 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 a „St.-Josef-Straße“, 5. Vereinfachte Änderung und 2. Ergänzung beschlossen. Gemäß § 13 (3) BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.08.2015 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

- § 3 (2) BauGB** 25.08.2015 - 24.09.2015 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- Die während der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen und die darauf basierende Drucksache zur erneuten Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB sind auf der homepage der Stadt Ibbenbüren zu finden und für jedermann öffentlich einsehbar.
- § 4a (3) BauGB** 10.10.2017 - 09.11.2017 1. erneute öffentliche Auslegung
- Die während der 1. erneuten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen und die darauf basierende Drucksache zur 2. erneuten Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB sind auf der homepage der Stadt Ibbenbüren zu finden und für jedermann öffentlich einsehbar.
- § 4a (3) BauGB** 05.06.2018 - 04.07.2018 2. erneute öffentliche Auslegung
- Die während der 2. erneuten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen und die darauf basierende Drucksache zur 3. erneuten Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB sind auf der homepage der Stadt Ibbenbüren zu finden und für jedermann öffentlich einsehbar.
- § 4a (3) BauGB** 02.01.2019 - 01.02.2019 3. erneute öffentliche Auslegung
- Die während der 3. erneuten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen und die darauf basierende Drucksache zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB sind auf der homepage der Stadt Ibbenbüren zu finden und für jedermann öffentlich einsehbar.
- § 10 (1) BauGB** 20.03.2019 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
- Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen die 5. vereinfachte Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39a „St. Josef-Straße“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 14. November 2018

redaktionell ergänzt nach Satzungsbeschluss vom 20. März 2019