

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Rahmenbedingungen.....	3
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	5
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB.....	7
3.2 Belange des Umweltschutzes.....	7
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	7
3.3 Belange des Verkehrs	8
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB.....	8
3.4 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	8
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	8
3.5 Belange des Hochwasserschutzes	8
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB.....	8
4. Inhalt der Änderung	9
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung.....	10
4.2 Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise.....	13
5. Verfahrensvermerke.....	15

Begründung

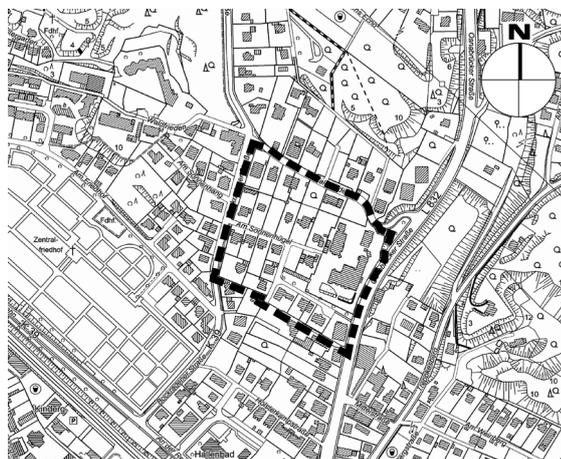
1. Anlass und Ziel der Planung

- Anlass** Der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Sonnenhügel“ ist bereits seit 2006 rechtskräftig. Leider konnten bis heute die für die Erschließung und damit für die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Ibbenbüren erforderlichen Flächen nicht in Gänze erworben werden. Dies hat zur Folge, dass die Straße, wie sie zur Zeit planungsrechtlich ausgewiesen ist, so nicht gebaut werden kann und es erforderlich ist, die Planung entsprechend der möglichen Umsetzung anzupassen.
- Gleichzeitig wird die Abgrenzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem angrenzenden Mischgebiet geringfügig verschoben und der realen Nutzung angepasst. Der Planbereich, auf den sich diese Änderungen beziehen, ist aus dem nachfolgenden Luftbild (Abb. 2) ersichtlich.
- Ziel** Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die Erschließung entsprechend der Grundstücksgegebenheiten anzupassen, eine vertretbare bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.
- 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 07/2019) Rechnung:
- Ziel Nr. 1** Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!
 - Ziel Nr. 3** Bestandsgebäude sollen zu einem attraktiven Angebot für Familien als Alternative zum Neubau entwickelt werden!
- Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wird den Oberzielen Nr.1 und 3 des Stadtentwicklungsprogrammes (StEP) Rechnung getragen.

2. Rahmenbedingungen

- Aufstellungsbeschluss** Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 13.12.2019 beschlossen, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Sonnenhügel“ durchzuführen.
- Lage und Größe** Der Änderungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes und befindet sich ca. 800 m nördlich des Stadtzentrums. Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Abb1. Übersicht über den Planbereich

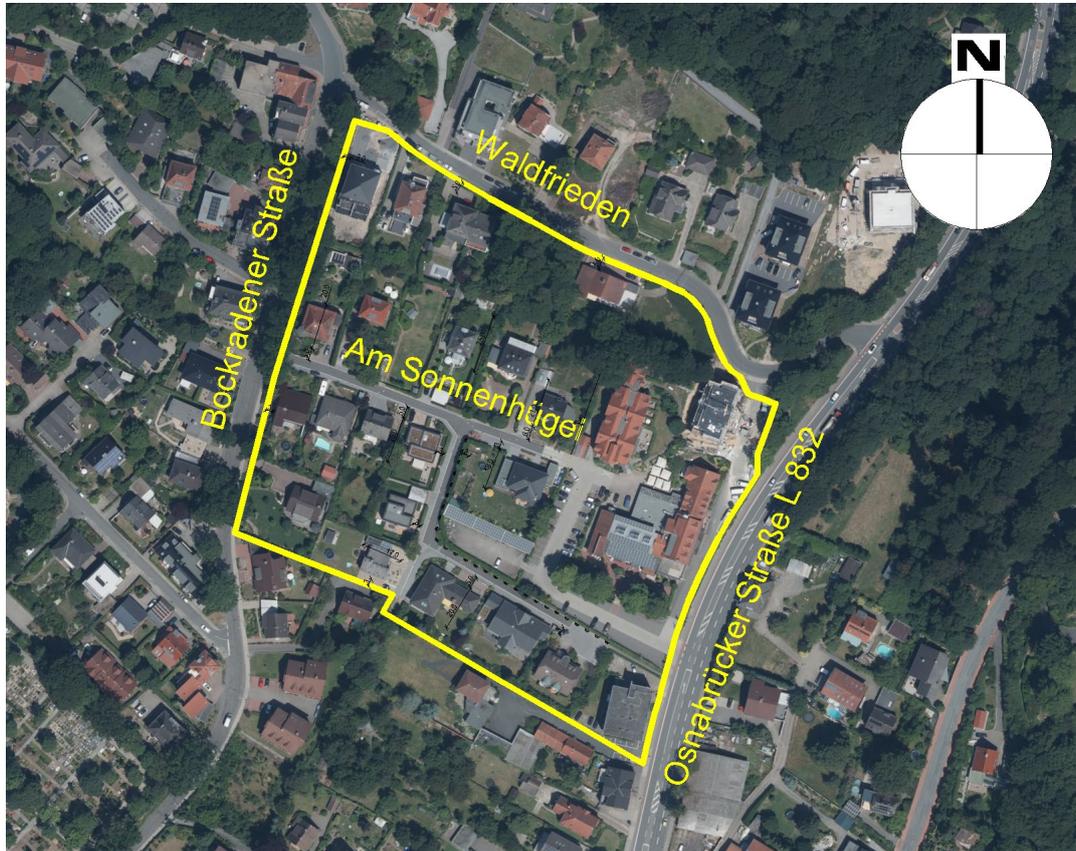


- im Süden durch die nach Westen verlängerte südliche Grenze des Grundstückes Osnabrücker Straße 29
- im Osten durch die Osnabrücker Straße/L832
- im Norden durch die Straße „Waldfrieden“
- im Westen durch die Bockradener Straße

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 (WMS) aus webgis.ibbenbüren

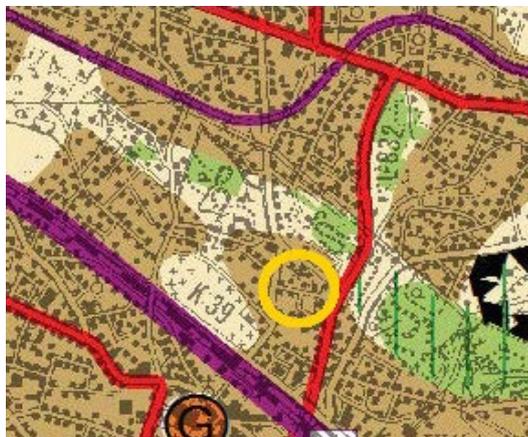


Landesentwicklungsplan - LEP

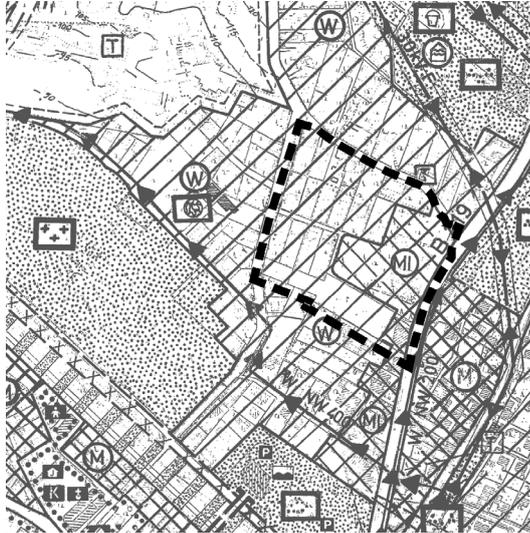
Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu und der Planbereich dieses Bebauungsplanes ist dort als Siedlungsraum dargestellt. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen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

Regionalplan

Abb. 3: Auszug aus dem 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 dieser Bebauungsplanänderung (s. gelber Kreis) als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planänderung führt somit nicht zu Widersprüchen mit dem Regionalplan.

FNP
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan


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 gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt.

bisheriger B-Plan

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Sonnenhügel“ ist am 18.07.2006 durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt neben den Verkehrsflächen im überwiegend im westlichen Teil des Planbereiches gelegenen Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) und im östlichen Teil Mischgebiet (MI) fest. Weite Teile des Planbereiches sind bereits bebaut.

Verfahren nach § 13a BauGB

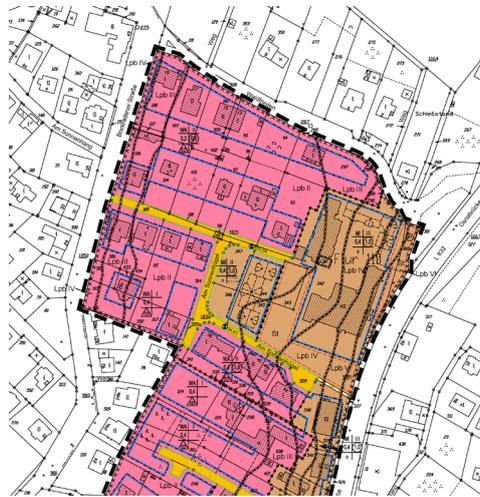
Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet. Die Planänderung betrifft den nördlichen Teil des bisherigen gesamten Planbereiches. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Mit der Planänderung wird eine neue überbaubare Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt und dabei keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (enger räumlicher, sachlicher, zeitlicher Zusammenhang) berührt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (Angebots-Bebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug) (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass FFH- und Vogelschutzgebiete betroffen werden (§ 13 a (1) Satz 5 BauGB).

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel die im Änderungsbereich bereits ausgewiesenen öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Flächen zu reduzieren, welche auch tatsächlich benötigt werden und bereits vorhanden sind. Außerdem werden zur Vorbeugung städtebaulicher und nachbarrelevanter Fehlentwicklungen in Teilbereichen die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. In untergeordnetem Umfang werden die überbaubaren Flächen erweitert, um dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wird die Abgrenzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem angrenzenden Mischgebiet geringfügig verschoben und der realen Nutzung angepasst.

Abb. 5: Planauszug – Gegenüberstellung


Auszug auf dem rechtsverbindlichen B-Plan



Planentwurf der 1. Änderung

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Sonnenhügel“

§ 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	Belange nicht berührt
§ 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X

§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 14 BauGB	Versorgung mit Grün- und Freiflächen	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohn- u. Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Planänderung nicht direkt beeinflusst. Durch die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an die bestehenden Eigentumsverhältnisse und den notwendigen Umfang wird die Fertigstellung der Erschließungsanlagen möglich. Dies wiederum trägt den geordneten städtebaulichen Verhältnissen Rechnung. Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen im Allgemeinen Wohngebiet und in einem Teil des Mischgebietes begrenzt.

3.2 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Durch Verkehrslärm auf der Osnabrücker Straße und der Bockradener Straße wird der Änderungsbereich am östlichen und westlichen Rand belastet. Die schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärsituation durch das Ing.-Büro Kötter Consulting Engineers, Rheine vom 05.04.2017 hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Großteil des Änderungsbereiches eingehalten werden. Im Nahbereich der Osnabrücker Straße und der Bockradener Straße werden die Orientierungswerte jedoch im Tages- und Nachtzeitraum zum Teil erheblich überschritten.

Da aus städtebaulichen Gründen Lärmschutzwände oder -wälle nicht gewünscht bzw. auch bautechnisch aufgrund der Bestandsituation nicht verträglich umsetzbar erscheinen, sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um den Lärmschutzansprüchen gerecht werden zu können.

Natur und Landschaft

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erwartet, da hier lediglich Verkehrsflächen und Nutzungsarten geändert und überbaubare Flächen nur geringfügig erweitert werden. Diese Änderungen wirken sich nicht wesentlich auf Natur- und Landschaft aus. Des Weiteren sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiete und Naturdenkmäler verortet. Flächen aus dem Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie gem. § 62 LandschaftsGesetz NRW geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind für den Planbereich und die unmittelbare Umgebung nicht bekannt.

Da die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V. m. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Demnach ist im vorliegenden Fall eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die zulässige Grundfläche liegt dabei deutlich unterhalb der geforderten Grenze von 20.000 m² nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB.

Artenschutz	Da sich im Vergleich zwischen der bisher gültigen Fassung und der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen ergeben, die sich artenschutzrechtlich negativ auswirken, wird von einer gesonderten Artenschutzprüfung abgesehen. Die artenschutzrechtlichen gesetzlichen Bestimmungen für die einzelnen Grundstückseigentümer bleiben davon natürlich unberührt.
Klima	Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt. So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen und durch angepasste Maßnahmen eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen.
Altlasten	Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Der Änderungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg Reservat“, dem Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Therese“ sowie über dem Eisenstein-Distriktsfeld „Friedrich Wilhelm. Der Hinweis Nr. 6 enthält Erläuterungen zum Umgang mit dieser Thematik

3.3 Belange des Verkehrs § 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV	Der Planbereich ist gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. In rund 500 m Entfernung vom südlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich der Bahnhof und der zentrale Omnibus-Bahnhof von Ibbenbüren. Von dort sind die Verbindung an das regionale und überregionale Netz des ÖPNV gewährleistet.
Kraftfahrzeuge	Der Planbereich ist hervorragend an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. An der Ostseite verläuft die Osnabrücker Straße/L832 welche nach Süden direkt über die Anschlussstelle Ibbenbüren-West an die Autobahn A 30 anschließt und an der Westseite die Bockradener Straße/K39.
Fußgänger / Radfahrer	Für Fußgänger und Radfahrer besteht aus dem Innern des Siedlungsgebietes heraus eine kurze Verbindung von der Straße „Am Sonnenhügel“ zur Osnabrücker Straße.

3.4 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP	Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung: <div style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">Ziel Nr. 1</div> Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden <div style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">Ziel Nr. 3</div> Bestandsgebäude sollen zu einem attraktiven Angebot für Familien als Alternative zum Neubau entwickelt werden!
-------------	---

3.5 Belange des Hochwasserschutzes § 1 (6) Nr. 12 BauGB

Starkregen	Der Planbereich der 1. Änderung wird von Auswirkungen aus potentiellen Starkregenereignissen kaum berührt. Bedingt durch die topographische Geländesituation des Plangebietes und die tiefer liegende Osnabrücker Straße östlich des Änderungsbereiches sind keine gravierenden Folgen von Starkregenereignissen zu erwarten.
-------------------	---

Aus der Starkregenanalyse des Geodatenportal NRW sowie in der durch Fischer Teamplan in 2021 für die Stadt Ibbenbüren erarbeiteten Starkregenanalyse ist jedoch ersichtlich, dass eine ca. 500 m² große Teilfläche im nordöstlichen Bereich des MI-Gebietes bei seltenen oder extremen Regenereignissen in einer Höhe von bis zu 1,80 m überflutet werden könnte. Dieser Grundstücksteil wurde jedoch bereits in 2018 mit einem neuen Gebäude des hier ansässigen Hotelbetriebes bebaut. Die mit dem neuen Baukörper einhergehende neue Geländemodellierung wird voraussichtlich zu einem geänderten Abflussverhalten im Starkregenfall führen. In weiteren wenigen und deutlich kleineren Teilbereichen (< 80 m²) des Plangebietes könnte es laut dieser Analysen ebenfalls zu – aber geringfügigeren – Überflutungen kommen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden neben der konkretisierten Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen lediglich kleinteilige, im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan nur geringfügige, in die Fläche gehende bauliche Entwicklungen ermöglicht. Eine Verstärkung der Auswirkungen von Starkregenereignissen wird daher durch die vorliegende Planung nicht hervorgerufen. Eine Reduzierung der – wenn auch nur geringfügig – vorhandenen Risikopotentiale kann allerdings durch die Planung nicht erreicht werden, ohne in heute bereits vorhandene Baurechte der Grundstückseigentümer einzugreifen.

4. Inhalt der Änderung

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Sonnenhügel“ werden im Rahmen dieser 1. Änderung nachfolgende Festsetzungen getroffen, die im Vergleich zur Ursprungsfassung zum Teil anders gefasst werden:

Art der baulichen Nutzung	Die bisher getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Es werden lediglich die Verkehrsflächen der Straße „Am Sonnenhügel“ geringfügig neu zugeschnitten, so dass angrenzend das allgemeine Wohngebiet, bzw. das Mischgebiet ebenfalls angepasst neu festgesetzt wird.
Maß der baulichen Nutzung	Die bisher getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Geschosshöhe bleiben im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Neu aufgenommen werden auf Normalhöhennull (NHN) bezogene, maximal zulässige Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First. Diese werden festgesetzt, um städtebauliche und nachbarliche Spannungen zu verhindern.
Bauweise	Es bleibt im gesamten Planbereich im Wesentlichen bei den bisher festgesetzten Bauweisen. Allerdings wird nun in Teilbereichen die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Um städtebauliche und nachbarliche Spannungen zu verhindern, sollen an den Straßen „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“ je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten und im inneren Bereich des Änderungsbereiches max. 2 Wohneinheiten zulässig sein.
Baugrenzen und Baulinien	Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden lediglich in den Bereichen der geänderten Verkehrsflächen dieser neuen Situation angepasst. Im rückwärtigen Grundstücksteil von „Am Sonnenhügel 6“ werden neue überbaubare Flächen festgesetzt, um dort eine geringfügige Nachverdichtung zu ermöglichen.
Verkehrsflächen	Im Änderungsbereich werden die bisher ausgewiesenen öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Flächen zu reduziert, welche auch tatsächlich benötigt werden und bereits fertig gestellt sind. Ein neues Zu- und Abfahrtsverbot vom Mischgebiet nach Süden und Westen zur Straße „Am Sonnenhügel“ verhindert eine verkehrstechnische unnötige Belastung des südlichen Abschnittes dieser o.g. Straße. Eine Anbindung des Mischgebietes an die Straße „Am Sonnenhügel“ wird somit nur im nordöstlichen Abschnitt der Straße ermöglicht.
Grünflächen	Grünflächen werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

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

1.1 *Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO*

Zulässig sind:

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.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 *Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO*

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts-, und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

Alle weiteren, in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen.

Die gem. § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten und in § 6 BauNVO in Mischgebieten als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungsarten werden hier für unzulässig erklärt, um zu gewährleisten, dass keine potentiell das Wohnen störende Nutzungen angesiedelt werden können.

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

2.1 Gebäudehöhen:

Die jeweiligen Gebäudehöhen auf den einzelnen Grundstücken dürfen die nachfolgend angegebenen Höhen über NHN nicht überschreiten:

EG-Fußboden = fertiger Erdgeschossfußboden

Traufhöhe (bei geneigten Dächern) = Schnittpunkt Außenkante Dachhaut mit Außenkante Außenmauerwerk

Firsthöhe = höchster Punkt des Dachaufbaus (ohne technische Aufbauten).

Gebäude	EG-Fußboden	Traufhöhe	Firsthöhe
Waldfrieden 9 - 19	110 m	116 m	118 m
Am Sonnenhügel 3 - 9	104 m	110 m	113 m
Am Sonnenhügel 1 + 11	102 m	108 m	110 m
Am Sonnenhügel 10	101 m	107 m	109 m
Bockradener Straße 30 + Sonnenhügel 4 - 8	99 m	103 m	106 m

<i>Am Sonnenhügel 6a + 8a</i>	<i>96 m</i>	<i>100 m</i>	<i>103 m</i>
<i>Bockradener Straße 28c</i>	<i>95 m</i>	<i>99 m</i>	<i>102 m</i>
<i>Am Sonnenhügel 12</i>	<i>94 m</i>	<i>98 m</i>	<i>101 m</i>
<i>Am Sonnenhügel 38 - 42</i>	<i>94 m</i>	<i>99 m</i>	<i>102 m</i>

- 2.2 *Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.*
- 2.3 *Gemäß § 31 (1) BauGB ist in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im ausgebauten Keller- oder Dachgeschoss zulässig. In den Bereichen mit zweigeschossiger Bauweise darf ein Keller- oder Dachgeschoss eine weitere Vollgeschossigkeit nicht erreichen.*

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 und der Geschossflächenzahlen von 0,6 bis 1,0 wird erreicht, dass lediglich eine maßvolle Verdichtung auf den jeweiligen Grundstücksflächen erfolgen kann. So wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und nachbarschaftlichen Konflikten vorgebeugt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First in Bezug auf die vorhandenen Geländehöhen über Normalhöhennull (NHN) auf den jeweiligen Grundstücken soll eine der Topographie angepasste bauliche Entwicklung sichern und städtebauliche sowie nachbarliche Spannungen verhindern.

Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses im ausgebauten Keller- oder Dachgeschoss nimmt Rücksicht auf die Topographie (Hanglage) und erhält so die notwendige Flexibilität bei baulichen Entwicklungswünschen.

3. ***Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)***
- 3.1 *Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)*
In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:
- 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 begründender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.*
- c) *Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind die Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.*

Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, die Schnittstelle zwischen den Nebenanlagen auf den Grundstücken und den öffentlichen Räumen besser zu gestalten.

4. ***Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGBW)***
Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) die gemäß der Planzeichnung festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten (WE) zulässig. Zwei Doppelhaushälften gelten in diesem Zusammenhang als ein Einzelhaus.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten dient dazu städtebauliche und nachbarliche Spannungen im Siedlungsbereich zu verhindern.

5. Flächen mit Immissionsschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es sind folgende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen:

a) Schallschutzfenster In den Bereichen, wo die Orientierungswerte für den Tageszeitraum überschritten werden, sind für neu zu errichtende Gebäude sowie Um- oder Ausbauten die Fenster nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf Grundlage der Lärmpegelbereiche zu dimensionieren. Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche auf Grundlage der berechneten Geräuschimmissionen im Tageszeitraum (Berechnungshöhe: 4,80 m) ermittelt.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind im Plan entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme (Schalltechnischer Bericht Nr. 217128-01.01, Kötter Consulting Engineers, 05.04.2017) dargestellt. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenfassade für verschiedene Raumarten sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res.}$ für die Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ähnlichen	Büroräumen oder ähnlichen
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

b) mechanische Belüftung Nach VDI 2719 (6) erreichen Fenster in Spaltlüftungsstellung nur ein Schalldämm-Maß von $R'_{w} \sim 15$ dB. Diese Lüftungsart kann daher für Schlafräume nur bei einem Außengeräuschpegel von $L_m < 50$ dB (A) verwendet werden. In den Bereichen des Plangebietes, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt (L_{pb} IV, V), ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) den Vorgaben entspricht. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

c) Schutz der Freibereiche In den Bereichen des Plangebietes, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum in den Freibereichen überschritten werden (siehe Anlage C: Lärmkarte für die Berechnungshöhe 2 m tags), sind bei Neubauten die Terrassen in den Schallschatten des Gebäudes (lärmabgewandte Seite) anzuordnen. Alternativ dazu können Terrassenbereiche durch entsprechende Schallschutzwände geschützt werden.

Durch Verkehrslärm auf der Osnabrücker Straße und der Bockradener Straße wird der Änderungsbereich belastet. Die schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Gebiet des Bebauungsplanes hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Großteil des Änderungsbereiches eingehalten werden. Im näheren Wohnbereich zur Osnabrücker Straße und zur Bockradener Straße werden die Orientierungswerte jedoch im Tages- und Nachtzeitraum zum Teil erheblich überschritten.

Da aus städtebaulichen Gründen Lärmschutzwände oder -wälle nicht gewünscht bzw. auch bautechnisch aufgrund der Bestandsituation nicht verträglich umsetzbar erscheinen, sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um den Lärmschutzansprüchen gerecht werden zu können.

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, 2. Etage, Roncallistraße 3 - 5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.
- 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. I 1991, 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, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (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 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** im Land Nordrhein-Westfalen (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
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen** (Kreislaufwirtschaftsgesetz - 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

Gutachten:

Gutachten

Schalltechnischer Bericht Nr. 217128-01.01 von Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Bonifatiusstraße 400, 48432 Rheine vom 05.04.2017

Hinweise

Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/ paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/ oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 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, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.
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. Der Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind die 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. Jeder Anschlussnehmer ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 15.12.2015 wird verwiesen.
5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Karten mit dem genauen Verlauf der Versorgungseinrichtungen der Westnetz und SWTE können außerdem mit einer Email an planauskunft@swte-netz.de bestellt werden (mit Lageangabe, z.B. Planausschnitt mit markiertem Grundstück).
6. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg-Reservat“ im Eigentum der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, Osnabrücker Straße 112 in 49477 Ibbenbüren, über den auf Erzen verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der Salzgitter Klöckner-Werke GmbH, Eisenhüttenstraße 99 und 38239 Salzgitter sowie über dem Bewilligungsfeld „Mettingen-Gas“ mit der Rechtsinhaberin Mingas-Power

GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Es wird empfohlen den o.g. Unternehmen Gelegenheit zu geben, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Dies ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer/Vorhabenträger und dem Bergwerksunternehmen/Feldeseigentümer zu regeln.

7. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen einzusetzen.
8. 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, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
9. Im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung ist gemäß DIN 1986-100 für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ein verpflichtender Überflutungsnachweis zu erstellen. Der Überflutungsnachweis muss darlegen, dass das betreffende Grundstück die anfallenden Wassermengen eines starken Regens (vgl. Gleichung 20 der DIN 1986-100) aufnehmen und temporär zurückhalten kann, um das Wasser nicht unmittelbar in das städtische Kanalisationsnetz einzuleiten. Hierfür sind geeignete technische Anlagen bzw. entsprechende Rückhalteräume auf dem Grundstück herzustellen.

5. 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 | 13.12.2019 | Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB |
| | Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 beschlossen eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Sonnenhügel“ durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2020 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht. | |
| § 3 (1) BauGB | 28.11.2020
- 28.12.2020 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB |
| | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 28.11.2020 bis 28.12.2020. Stellungnahmen wurden durch die Öffentlichkeit nicht vorgetragen. | |
| § 4 (1) BauGB | 28.11.2020
- 28.12.2020 | Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB |
| | Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 27.11.2020. Die Stellungnahmen wurden fachgerecht aufgenommen und aufgearbeitet. Sofern Handlungsbedarf ausgemacht wurde, ist dieser im Plan, bzw. in der Begründung berücksichtigt worden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier jedoch nicht explizit aufgeführt, sondern sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. | |
| § 3 (2) BauGB | 21.06.2022
- 25.07.2022 | 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 zum Satzungsbeschluss sind auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren zu finden und für jedermann öffentlich einsehbar.

§ 10 (1) BauGB 20.09.2022 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Ibbenbüren, 14.09.2022

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

gez. Steggemann

gez. Kaß