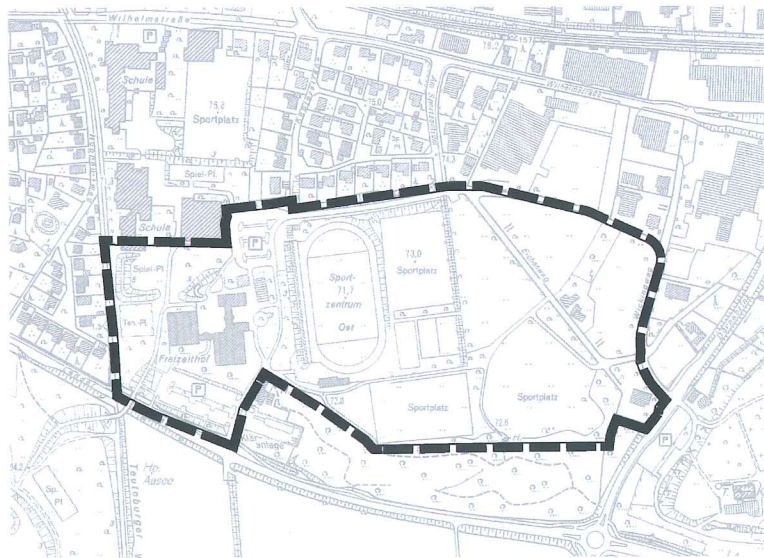




STADT IBBENBÜREN

Kreis Steinfurt

**Flächennutzungsplan 147. Änderung
Gebiet Alstedde - Hof Bögel**



Begründung

gem. § 5 (5) BauGB

Feststellung

1. Ausfertigung

Projektnummer: 213215

Datum: 2016-02-24

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	3
2	Geltungsbereich der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
3	Rahmenbedingungen	4
3.1	Regionalplan.....	4
3.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
4	Planungsziel.....	6
5	Inhalt der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	8
6	Städtebauliche Werte	8
7	Umweltbericht.....	8
8	Immissionsschutz.....	9
9	Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	10
10	Verfahrensvermerke	11

Anhang als Teil der Begründung: Umweltbericht**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing.(FH) Annette Weber

Wallenhorst, 2016-02-24

Proj.-Nr.: 213215

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass

Diese Flächennutzungsplanänderung wird erforderlich im Zusammenhang mit der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde - Hof Bögel“.

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ der Stadt Ibbenbüren ist im Jahre 1979 aufgestellt und am 28.07.1980 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt worden. Der Bebauungsplan umfasst ca. 50 ha. Planungsrechtlich abgesichert und realisiert wurde durch den Plan eine Sport- und Freizeitanlage mit unterschiedlichen Nutzungen sowie diverse angrenzende Nutzungen. Dieses sind im Gesamtplan ein Schulzentrum, ein allgemeines Wohngebiet, ein Gewerbegebiet, Friedhof und auch land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die umfangreiche Nutzung der **Sportanlagen** in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnbauflächen erfordert eine Überarbeitung des Bebauungsplanes für die Flächen der Sportanlagen entsprechend der aktuellen Gesetzgebung. Der gültige Bebauungsplan weist bisher eine Trennung zwischen den Nutzungen Sportzentrum und Freizeitanlage auf, diese Trennung ist so nicht mehr gegeben. Die bisher getrennten Grünflächen a. Sportzentrum und b. Freizeitanlage wurden zu einer großräumigen Sportanlage ausgebaut, die zusätzlich für Sonderveranstaltungen im Sport- und Freizeitbereich genutzt werden.

Zielsetzung der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung ist die Klärung der zulässigen Nutzungen bzw. des Nutzungsumfanges insbesondere im Hinblick auf erforderlichen Lärmschutz zur naheliegenden Wohnnutzung, um hier Rechtssicherheit zwischen den Planbetroffenen zu erhalten.

Neben den Sportfreianlagen gehören der Freizeithof (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) Bögel-Windmeyer und zwei ehemalige private Tennishallen zur bestehenden Sport- und Freizeitanlage. Für die Tennishallen und den Hof Bögel-Windmeyer stehen Nutzungsänderungen an, die nun ebenso planungsrechtlich zu erfassen sind.

Die vorgesehenen detaillierten Änderungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, deshalb ist nun der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2 Geltungsbereich der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich dieser 147. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst eine Fläche von ca. 15 ha.

Er befindet sich in der Flur 51 der Gemarkung Alstedde und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Straßen Wickingweg und Am Schulzentrum und weiterem Verlauf südlich der bebauten Flächen des Schulzentrums - Gesamtschule
im Westen	durch die Teutoburger-Wald-Eisenbahn
im Süden	durch die Ledder Straße, das Heimathaus und die Flächen des Kletterwaldes
im Osten	durch die Straßen Dörnebrink und Wickingweg

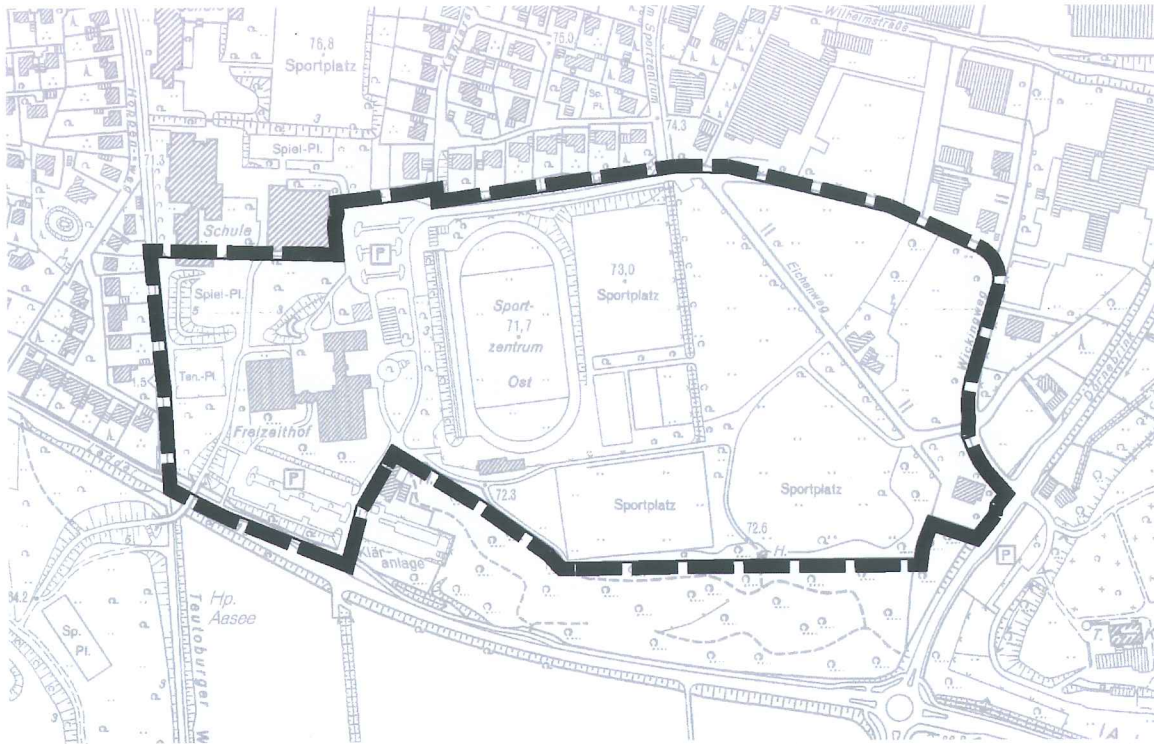


Abb.: Geltungsbereich der Änderung in topographischer Karte

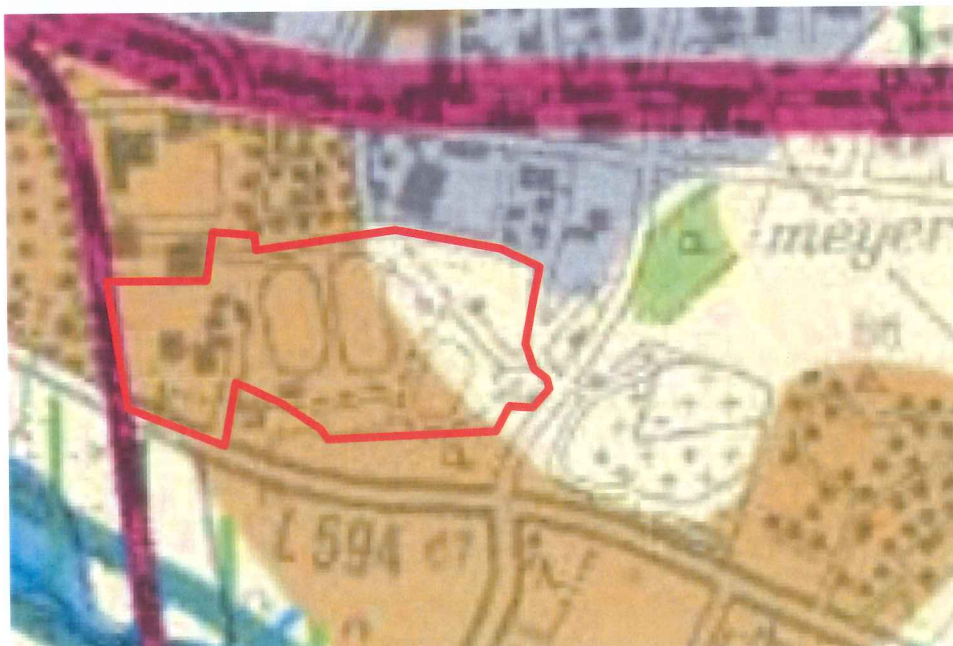
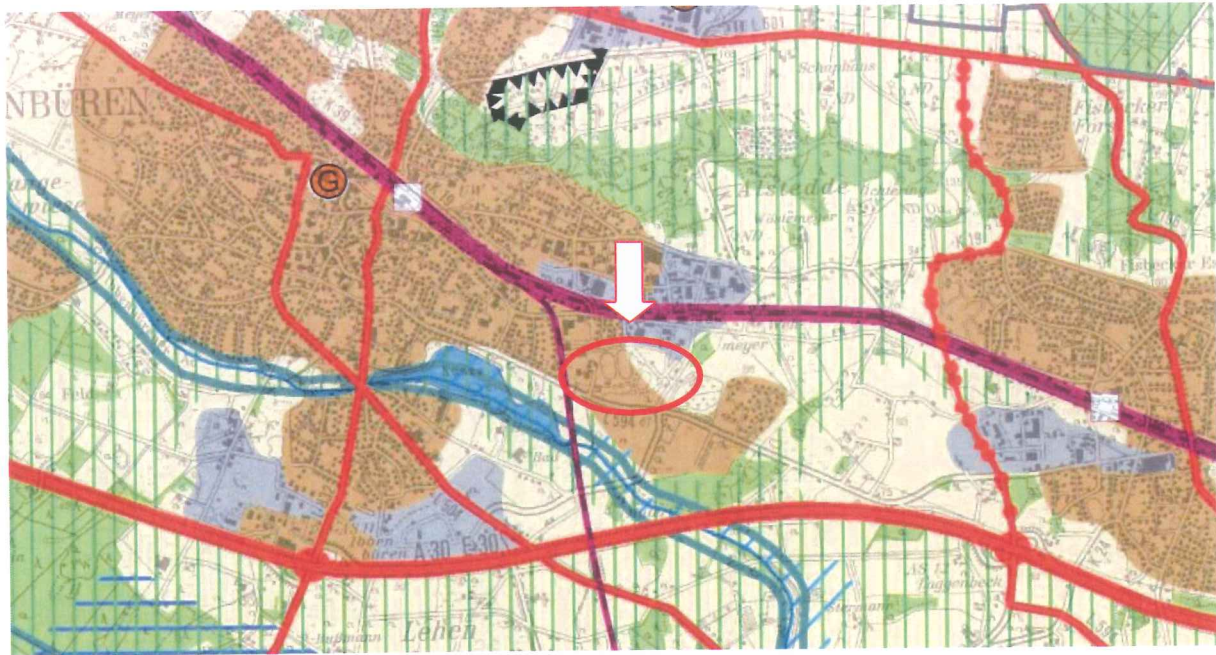
3 Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalrat Münster hat am 16. Dezember 2013 den neuen Regionalplan für das Münsterland aufgestellt. Der geltende Regionalplan Münsterland ist ein regionaler Entwicklungsplan der sich zeichnerisch (im Maßstab 1:50.000) und textlich mit den Themen Siedlungsentwicklung (ASB, GIB, ASBz, GIBz), Freiraum (allg. Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, BSN BSLE), Kulturlandschaften, Verkehr (Schiene, Straße, Binnenschifffahrt, Luftverkehr, ÖPNV), Rohstoffversorgung (ohne Kalkstein), Gewässerschutz (Bereiche für den Gewässerschutz) und Deponiestandorte auseinandersetzt. Flächendeckend umfasst der Regionalplan Münsterland die kreisfreie Stadt Münster sowie die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf.

Der Regionalplan stellt die regionalen "Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung" für die Entwicklung des Münsterlandes dar. Gleichzeitig wirkt er auch als landschaftlicher und forstlicher Rahmenplan.

Der Regionalplan stellt das Plangebiet der 147. Änderung des Flächennutzungsplans größtenteils als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Osten sind Teilflächen als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche gekennzeichnet. Die Umwandlung von öffentlichen Grünflächen für Sportzentrum und Freizeitanlage in eine Sonderbaufläche Sportzentrum und Freizeitanlage wird hier als aus der Regionalplanung entwickelt angesehen, da mit der Darstellung der Sonderbaufläche nun keine Intensivierung der Nutzung vorgesehen ist, sondern hier die bereits umfangreiche sportliche Nutzung des Gebietes über die Darstellung einer Sonderbaufläche bauleitplanerisch zu dokumentieren ist.



Auszug Regionalplan Münsterland 2014

Zeichnerische Darstellung:

- Westlicher Bereich des Plangebiets. Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
- Östlicher Bereich des Plangebiets. Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich

Angrenzende Darstellungen:

- Nördlich: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)
- Nördlich und westlich verlaufend: Schienenweg

Die Anlage der Sport- und Freizeiteinrichtung hier im Übergangsbereich zwischen ASB und Freiraum wird aus der raumordnerischen Sicht als günstige Lage angesehen. Verkehrlich ist sie auf kurzen Wegen von Hupterschließungsstraßen zu erreichen.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

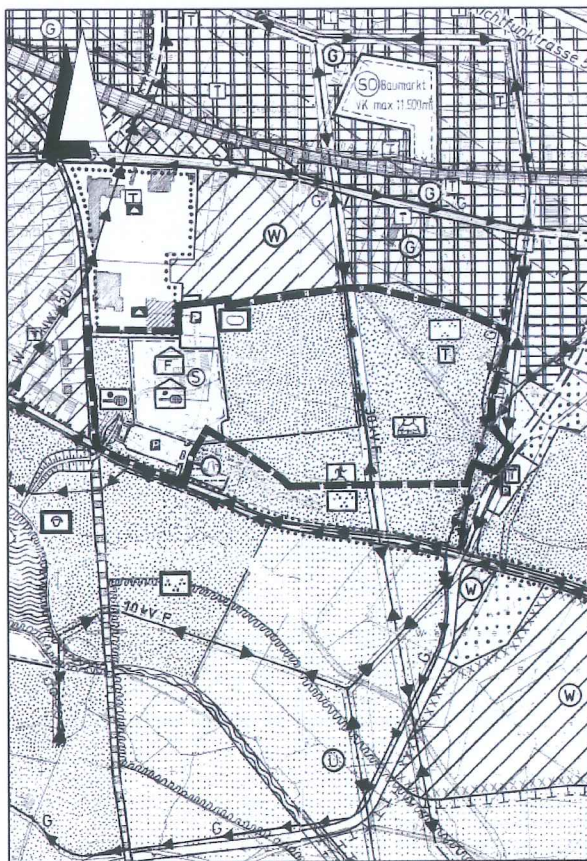
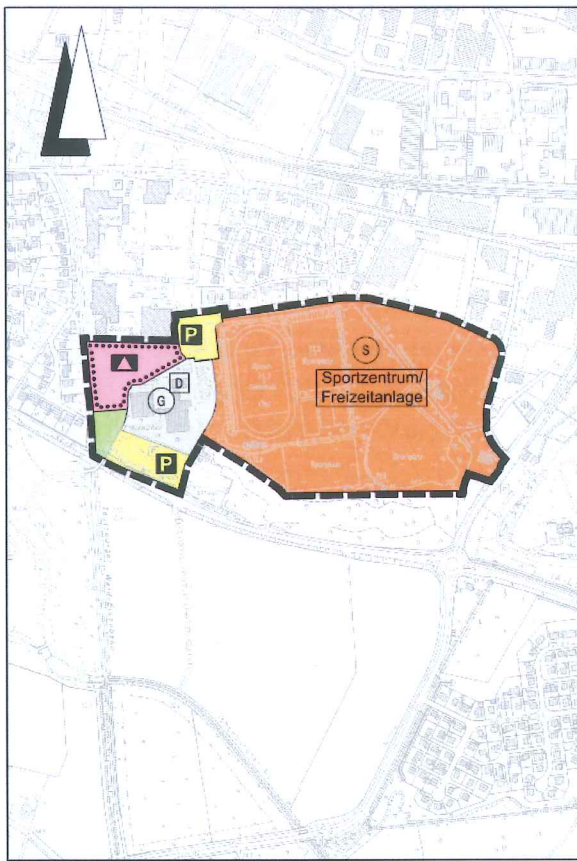


Abb.: FNP- bisher wirksam



FNP 147. Änderung - Planung

Für den Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt:

- a. Öffentliche Grünfläche für den Teil der Sportfreianlagen
- b. Sonderbaufläche für die bebauten Flächen des Freizeithofes Bögel-Windmeyer und die Tennishallen
- c. Flächen für ruhenden Verkehr für die öffentlichen Parkplätze

Die derzeit in Aufstellung befindliche Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 erfordert auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

4 Planungsziel

Planungsrechtlich abgesichert ist durch den Bebauungsplan eine Freizeitanlage mit unterschiedlichen Nutzungen, an die ein Schulzentrum angegliedert ist. Das Zentrum der Freizeitanlage bilden Sportplätze, da neben liegen private Tennishallen, die seit längerem nicht mehr genutzt werden und für die eine Nachnutzung zu planen ist. Weitere Flächen sind für Bogenschießen hergestellt und Kleinspielfelder wurden eingerichtet. Im Süden zur Ledder Straße bildet ein Kletterwald den Abschluss. Zwischen dem Kletterwald und den ehemaligen Tennishallen liegt das Heimathaus, ein Vereinsheim mit Werkstatt und Ausstellungsräumen zum Brauchtum.

Die Sportflächen werden für den Schulsport und von den Sportvereinen genutzt. Desweiteren werden hier und von hier aus Sonderveranstaltungen ausgerichtet, wie z.B. Fahrradrally oder Veteranentreffen motorisierter Zweiräder.

Direkt an den Sportplatz, der im Jahr 2009 von einem Ascheplatz in einen Kunstrasenplatz umgebaut wurde, grenzt ein Wohngebiet (WA) an, das durch einen bepflanzten Lärmschutzwall zu den Sportflächen abgeschirmt wird. Dieser Lärmschutzwall weist eine Höhe von ca. 1,7 m auf. Zwischen Lärmschutzwall und Sportfläche verläuft die Haupterschließungsstraße „Zum Sportplatz“, die in dem Parkplatz am Schul- und Sportzentrum Ost endet.

Der Kunstrasenplatz ist mit einer Flutlichtanlage ausgestattet und wird stärker genutzt als der frühere Rasenplatz. Die Höhe des Lärmschutzwalles ist offensichtlich nicht ausreichend, um den Lärmschutz der Anlieger in Bezug auf die Häufigkeit der sportlichen Veranstaltungen und aller Sonderveranstaltungen zu gewährleisten.

Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist:

- Bestandssicherung der vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Nachnutzung Freizeithof Bögel mit Tennishallen und Tennisplatz
- Anpassung der Planungsrechtlichen Festsetzungen an heute gültige Rechtsgrundlagen
- Erstellung eines Schallgutachtens mit Darstellung erforderlicher Maßnahmen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes angrenzender empfindlicherer Wohnnutzung

Als wesentliche Änderungen im Bebauungsplan sind geplant:

- Umwandlung der „Öffentlichen Grünfläche – Sportplatz / Parkanlage“ in ein „Sondergebiet“ mit der speziellen Nutzungsart „Sportzentrum / Freizeitanlage“
- Umwandlung des Sondergebietes für Freizeitanlagen „Freizeithaus / Tennishalle“ (Hof Bögel) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet für eine Nachnutzung der bestehenden Anlage in gewerblicher Form, z.B. die Hofanlage als Gaststätte mit ggfs. Catering-Betrieb, gewerbemäßige sportliche Einrichtungen, z. B. Indoor-Kletterhalle,
- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche Schulzentrum

Die Umwandlung der Nutzungsarten im Plangebiet wird für erforderlich gehalten, da sich die Nutzungen im Plangebiet in den letzten Jahren im Bereich der öffentlichen Sportanlagen intensiviert haben während im Bereich des Sondergebietes Freizeithof die privaten Tennishallen und Tennisplätze nicht mehr genutzt werden.

Es ist nun die städtebauliche Gesamtsituation neu zu beurteilen und planungsrechtlich muss das Gebiet an die heute gültigen Rechtsgrundlagen angepasst werden.

Die **Sportfreianlagen** werden genutzt für den Schulsport und von den örtlichen Sportvereinen zu Trainingszwecken und Turnieren, desweiteren finden zahlreiche öffentliche auch

mehrtägige Sonderveranstaltungen statt mit großen Teilnehmer- und Zuschauerzahlen, so dass städtebaulich dieses Gebiet inzwischen als Sondergebiet einzustufen ist.

Die Flächen und baulichen Einrichtungen des **Freizeithofes Bögel** können nicht von der Öffentlichkeit wirtschaftlich getragen werden, hier ist eine Nachnutzung zu suchen, die privatwirtschaftlich getragen wird. Deshalb wird hier eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die auf Bebauungsplanebene als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Es ist eine Nachnutzung vorgesehen, die im Kontext steht zu den umgebenden Freizeitnutzungen und die auch dem Schutzanspruch der Umgebungsnutzung, insbesondere dem westlich der Bahnlinie gelegenen reinen Wohngebiet gerecht wird.

5 Inhalt der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planinhalte der FNP-Änderung werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wie folgt geändert:

- a. Die öffentliche Grünfläche für den Teil der Sportfreianlagen wird umgewandelt in **Sondergebiet Sportzentrum/Freizeitanlage**
- b. Die Sonderbaufläche für die bebauten Flächen des Freizeithofes Bögel-Windmeyer und die Tennishallen wird umgewandelt in **gewerbliche Baufläche** und in **Gemeinbedarfsfläche Schule**, Teilflächen zwischen Parkplatz und Bahnlinie bleiben als **öffentliche Grünfläche** erhalten
- c. **Flächen für ruhenden Verkehr** bleiben für die öffentlichen Parkflächen unverändert bestehen

6 Städtebauliche Werte

Aus der Abgrenzung und den mit dieser Änderung vorgesehenen Darstellungen ergeben sich für den Änderungsbereich folgende städtebaulichen Werte:

- Gemeinbedarfsfläche Schule	10.110 m ²
- Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlagen	108.260 m ²
- Eingeschränktes Gewerbegebiet	13.750 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13.220 m ²
- Grünfläche Parkanlage	3.480 m ²

Geltungsbereich gesamt	148.820 m²
-------------------------------	------------------------------

7 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorha-

ben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Die genaueren Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB.

Die Planung sieht die Überarbeitung des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend der aktuellen Gesetzgebung vor.

Der flächenanteilig weitaus größte Bereich greift die bestehenden Nutzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in seinen Darstellungen und Festsetzungen auf, in diesen Bereichen ist durch die Planung von keinen Veränderungen in der Bestandssituation hinsichtlich Eingriff in die Grünstrukturen auszugehen.

Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass im Vergleich zur Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 49 aus dem Jahre 1980 bzw. B-Plan Nr. 49, 1. Und 2. Änderung) vor dem Hintergrund der Bestandssituation (Vorbelastung) sowie nach Durchführung der Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Kompensationsflächenpool in Dörenthe) für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung zur 147. Änderung des FNP im Anhang beigelegt.

8 Immissionsschutz

Es sind die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen zum einen im Plangebiet selbst und insbesondere auch im Hinblick auf benachbarte schutzwürdige Wohnnutzung.

Zur Vermeidung schädlicher Lärmimmissionen sind Regelungen zu treffen zur Nutzungsintensität der Sportfreianlagen und zu den zulässigen Anlagen innerhalb der gewerblichen Bauflächen. Die erforderlichen Regelungen zur Gewährleistung des Schallschutzes der umliegenden empfindlicheren Nutzungen wie z. B. die Wohnnutzung im Norden können im Einzelnen nicht im Flächennutzungsplan getroffen werden, da ausreichender Schallschutz in Abhängigkeit der Nutzungsintensität der Sportanlage steht.

Regelungen zum Umfang der möglichen Nutzung sind der schalltechnischen Berechnung, die dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan abschließend in der Anlage beigelegt wird, zu entnehmen. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen werden, dass bei baulichen Änderungen und bei Änderungen im Nutzungsumfang bzw. Nutzungszeiten oder bei Änderungen in den betriebenen Sportarten in jedem Einzelfall ein Abgleich mit der zugrundeliegenden Schalltechnischen Beurteilung erfolgen muss. Dieses wird gewährleistet, da für jede Änderung der Nutzung über die Stadtverwaltung eine Genehmigung einzuholen ist. Desweiteren wird im Bebauungsplan eine Regelung zu zulässigen Betriebsarten im dort vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebiet nach dem Abstandserlass getroffen.

Die Schalltechnische Beurteilung wird der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 als Bestandteil beigelegt.

9 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlagen (Stand Dezember 2015)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Rathaus, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Rathaus, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) m.W.v. 04.07.2015

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz: Das ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude Am Sportzentrum 28 (Bauernhaus) des Hofes Bögel-Windmeyer unterliegt dem Denkmalschutz. Es wurde mit Datum vom 30.12.1991 unter der Lfd. Nr. 99 in die Denkmalliste der Stadt Ibbenbüren/des Kreises Steinfurt aufgenommen. Das Bauernhaus ist typisch für das Tecklenburger Land in der Zeit um 1800.

10 Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen (Zeichnung und Signatur) enthält nur der Plan.

§ 2 (1) BauGB 06.03.2013 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 06.03.2013 beschlossen, ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde- Hof Bögel“ durchzuführen.

§ 3 (1) BauGB 04.12.2013 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 04.12.2013. In dieser Versammlung wurden die Veranlassung der Bebauungsplanänderung erläutert und die vorgesehenen Änderungen vorgestellt und diskutiert. Zur Flächennutzungsplanänderung wurden seitens der Öffentlichkeit keine planrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

§ 4 (1) BauGB 27.01.2015 – 26.02.2015 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden zur FNP-Änderung keine planrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

§ 3 (2) BauGB 29.12.2015 - 28.01.2016 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

§ 6 (5) BauGB 24.02.2016 abschließender Beschluss gem. § 6 (5) BauGB

Aufgestellt im Auftrag und Einvernehmen der Stadt Ibbenbüren:

Wallenhorst, 2016-02-24

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Diese Begründung einschließlich Umweltbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Rat der Stadt Ibbenbüren in seiner Sitzung am 24.02.2016 zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Ibbenbüren, den  05.04.2016

gez. Dr. Schrameyer