

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 112 „Sonnenhügel“ - nach der Offenlegung ergänzt -

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan erfasst einen bereits bebauten Bereich zwischen der Bockradener Straße und der Osnabrücker Straße sowie zwischen der Straße Waldfrieden und der Holsterkampstraße. Zum Teil handelt es sich um ältere Häuser mit großen Gärten, aber auch eine neuere Bebauung, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig war, prägt den Bereich. Hinzu kommt, dass sich entlang der Osnabrücker Straße verstärkt Dienstleistungen ansiedeln. Ebenso hat sich der Hotel- und Gaststättenbetrieb in den letzten Jahren immer weiter entwickelt und an überregionaler Bedeutung gewonnen. Wobei der Schwerpunkt sich auf den Hotelbetrieb verlagert hat und der Gaststättenbetrieb hinsichtlich der Sonderveranstaltungen wesentlich reduziert wurde.

Sowohl die geplante Hotelweiterung als auch der Wunsch nach einer Nachverdichtung sind Anlass, den Bereich planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan zu erfassen, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Um die Entwicklung an der Osnabrücker Straße mit Dienstleistungsangeboten zu stützen und auch dem ansässigen Hotel- und Gaststättenbetrieb planungsrechtliche Sicherheit zu geben, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan parallel zur Osnabrücker Straße von „Wohnbaufläche“ in „Mischgebiet“ zu ändern.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Änderungsabsicht.

#### 3. Festsetzungen

##### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur planungsrechtlichen Absicherung der Nutzungen entlang der Osnabrücker Straße eine Bautiefe als Mischgebiet ausgewiesen. Vor allem mit Blick auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Osnabrücker Straße ist diese Entwicklung städtebaulich sinnvoll und wird begrüßt. Auch bietet sie dem ansässigen Hotel- und Gaststättenbetrieb eine Perspektive für Erweiterungsmöglichkeiten.

Entsprechend dem Planungsziel der Stadt, das Spielhallen, etc. nur innerhalb des Tangentenvierecks zulässt, sind Vergnügungsstätten innerhalb des MI ausgeschlossen.

Der darüber hinausgehende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was der vorhandenen Bebauung mit einer Wohnnutzung entspricht.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

#### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Um dem Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung Rechnung zu tragen, ist die Grundflächenzahl im Plangebiet überwiegend mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Höchstgrenze für das allgemeine Wohngebiet. Im Bereich der sehr großen Villengrundstücke ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt, um der aufgelockerten Struktur der überwiegend zweigeschossigen Einzelhäuser gerecht zu werden.

#### 3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist die Geschossflächenzahl bei der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung mit 0,8 festgesetzt. In dem Bereich, der als Mischgebiet ausgewiesen ist, variiert die Geschossflächenzahl und ist bei festgesetzter Zweigeschossigkeit mit 0,8 GFZ und bei festgesetzter Dreigeschossigkeit mit 1,0 GFZ ausgewiesen.

#### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen an dem Bestand und sieht entlang der Osnabrücker Straße eine höhere Geschossigkeit vor. Darüber hinaus sind die rückwärtigen neuen Bauflächen eingeschossig festgesetzt, um hier entsprechend der teilweise engen Erschließung eine übermäßige Belastung und Beeinträchtigung vorhandener Grundstücke zu vermeiden.

### 4.3 Bauweise

Parallel zur Osnabrücker Straße ist die offene Bauweise ausgewiesen, um hier der zukünftigen Entwicklung einen möglichst großen Spielraum zu geben.

Im übrigen Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Diese Ausweisung ermöglicht es, vorhandene Einzelhausbebauung durch Anbauten und Umbauten um eine zusätzliche Wohneinheit zu erweitern bzw. entsprechend dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine angemessene Verdichtung in zentraler Lage zu realisieren.

### 4.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Großzügige Baufelder bieten Spielraum für eine individuelle Nachverdichtung.

## 5. Verkehr

Das Plangebiet ist erschlossen über die Osnabrücker Straße und die Bockradener Straße als übergeordnete Straßen. Die Straßen Am Sonnehügel und die Holsterkampstraße sind als innere Erschließungsstraße vorhanden wobei die Straße Am Sonnehügel, die zurzeit

noch nicht ausgebaut ist, eine einheitliche Ausbaubreite erhalten soll. Die neue rückwärtige Baumöglichkeit wird erschlossen über eine neu auszubauende Stichstraße ausgehend von der Osnabrücker Straße. Beidseitig dieser Straßen orientiert sich die geplante Bebauungsmöglichkeit.

Im Bereich des Hotel- und Gaststättenbetriebes sind für den ruhenden Verkehr private Stellplätze festgesetzt. Hier gewährleistet die vom Betreiber vorgenommene Zuordnung der Stellplätze, dass die Stellplätze an der Osnabrücker Straße im Wesentlichen von den Gaststättenbesuchern genutzt werden, während die Stellplätze, die zur Wohnbebauung orientiert sind, von den Hotel-/Ferienwohnungsgästen belegt werden. Damit sind die stärker frequentierten Stellplätze der dem Wohngebiet abgekehrten Seite zugeordnet.

#### 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Planbereich ist im Wesentlichen bebaut und ist planungsrechtlich bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eingriffsregelung kommt damit nicht zum Tragen.

#### 7. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Denkmäler

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger. Das vorhandene Kanalnetz ist entsprechend den geplanten Erweiterungen zu ergänzen.

Auf den Gebrauch von Regenwasser wird hingewiesen. Aufgrund des Geländeunterschiedes ist eine Versickerung nicht möglich, zumal das Gebiet bereits durch ein Mischsystem erschlossen ist.

Altablagerungen, Denkmäler oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### 8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Wohngebäude sowie durch das vorhandene Hotel geprägt. Entsprechend sieht der Bebauungsplan die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet vor. Durch den Verkehrslärm auf der Osnabrücker Straße wird das Gebiet erheblich belastet. Die schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Gebiet des Bebauungsplanes „Sonnenhügel“ hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Großteil des Plangebietes eingehalten werden. Im Wohnbereich der angrenzenden Straßen werden die Orientierungswerte jedoch im Tages- und Nachtzeitraum zum Teil erheblich überschritten.

Da aus städtebaulichen Gründen Lärmschutzwände oder -wälle nicht gewünscht bzw. auch bautechnisch nicht umzusetzen sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

*Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld "Glücksburg-Reservat", dem auf Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerkfeld "Therese" sowie über dem Eisenstein-Distriktfeld "Friedrich Wilhelm".*

*Eigentümerin des Bergwerkfeldes "Glücksburg-Reservat" ist die DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH in Ibbenbüren, Osnabrücker Straße 112 in 49477 Ibbenbüren.*

*Eigentümerin der Bergwerkfelder "Therese" und "Friedrich Wilhelm" ist die Klöckner Werke AG in Duisburg, Klöcknerstraße 29 in 47057 Duisburg.*

*Nach den vorhandenen Unterlagen hat nordöstlich unmittelbar außerhalb der Planungsmaßnahme im Bergwerksfeld "Therese" oberflächennaher Erzbergbau stattgefunden, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann.*

*Bestätigt wird diese Aussage durch Recherchen des Deutschen Bergbau-Museums Bochum, wonach zwischen 1862 und bis zum Jahre 1917 oberflächennaher Erzbergbau, z. T. im Tagebau, betrieben worden ist (vergleiche Veröffentlichung des Deutschen Bergbau-Museums Bochum 1986, Nr. 38 "Technische Denkmäler in der Bundesrepublik Deutschland", Der Eisenerzbergbau, Teil I von Dr. Rainer Slotta).*

*Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass ebenfalls unterhalb der Planfläche auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. "Uraltbergbau") im tagesnahen Bereich stattgefunden hat.*

*Sollten im tagesnahen Bereich unter dem Planungsgebiet weitere Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber "Uraltbergbau" vorhanden sein, so kann auch über diesen Teil des Planungsgebietes eine Absenkung oder ein Einsturz der Tagesoberflächen nicht ausgeschlossen werden.*

*Die Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 (2) BauGB auf den Bebauungsplan weist darauf hin, dass der Geltungsbereich innerhalb der Fläche unter dem Bergbau umgeht liegt.*

*Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die Grubenbilder (Für die Grube Therese) einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist bei der Bezirksregierung Arnsberg schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.*

*Darüber hinaus sind die diesbezüglichen Hinweise des Bebauungsplanes zu beachten.*

Gemäß der anzuwendenden Gesetzgebung zum UVP-Gesetz ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Schwellenwerte im Sinne der Anlage 1 zum UVPG durch den Bauleitplan und mögliche Vorhaben in seinem Geltungsbereich nicht erreicht sind.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, im Dezember 2005

**stadt ibbenbüren**

Fachdienst Stadtplanung

Henckens-Kratzsch

Thiele