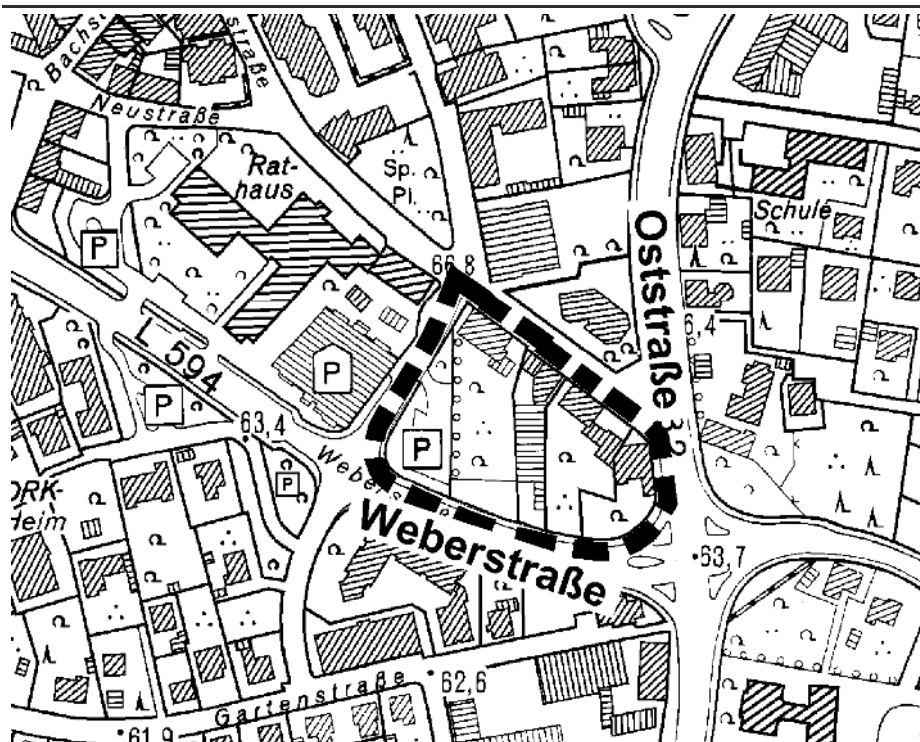


Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.105

„Blaue Ecke“

Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13a BauGB



Entwurf zur erneuten Offenlegung gemäß § 4 a (3) BauGB

Einschließlich Ergänzung nach der Offenlegung

Stand: 9. Februar 2015

4. Mai 2015

Inhaltsverzeichnis

Begründung.....	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Rahmenbedingungen.....	3
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung.....	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	7
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB.....	7
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	7
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB.....	7
3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes.....	7
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB.....	7
3.4 Belange des Umweltschutzes.....	8
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	8
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung.....	9
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB.....	9
3.6 Belange des Verkehrs.....	9
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB.....	9
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	10
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB.....	10
4. Inhalt der Änderung.....	10
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung.....	12
5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	19
6. Durchführung der Planung.....	19
7. Verfahrensvermerke.....	20

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

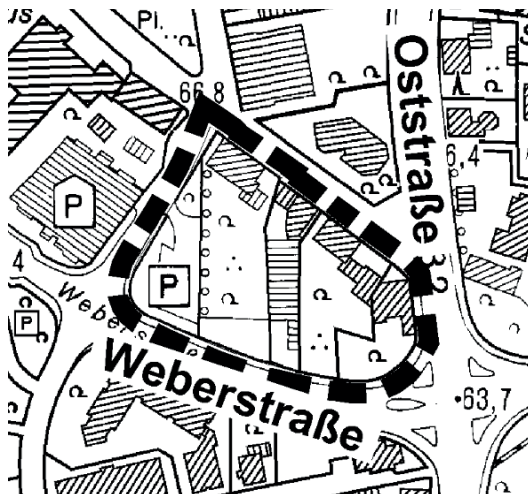
Anlass	Der seit 1970 rechtswirksame Bebauungsplan, der einen Teil der Innenstadt Ibbenbürens planungsrechtlich erfasst, entspricht in Teilbereichen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Hier sind insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die ausgewiesene überbaubare Fläche zu nennen, die in den 1970er Jahren eine wesentlich höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks vorsah.
Ziel	Diese städtebaulichen Zielvorstellungen haben sich zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass sich die zukünftige Gestaltung einer Bebauung in seiner Maßstäblichkeit stärker an der Umgebung orientieren soll. Hier sind einerseits die relativ kleinen Gebäude parallel zur Alten Münsterstraße zu nennen aber auch der Geschosswohnungsbau auf der gegenüberliegende Seite der Weberstraße. Das Rathaus mit sieben Geschossen ist eher als Solitär zu sehen. Um diesen städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Statt einer generellen Neuaufstellung für den gesamten Geltungsbereich sollen jeweils kleinere Teilbereiche überarbeitet werden, wenn ein konkreter Bedarf vorliegt. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, auf einzelne Veränderungswünsche entsprechend eingehen zu können. Der vorliegende Änderungsbereich unterliegt bereits seit einiger Zeit einem Veränderungsdruck. Dieser ist im wesentlichen mit dem Weggang der Autowerkstatt zu begründen, wodurch sich für den Bereich eine neue Entwicklungsperspektive auftut. Hinzu kommt ein der Stadt im Jahre 2008 vorgelegtes Konzept für eine Bebauung mit einer Altenpflegeeinrichtung. Dieses Konzept, das letztlich keine Zustimmung fand, war aber Anlass für die Überarbeitung des Bereiches und die Notwendigkeit, für den Bereich neue städtebauliche Ziele festzulegen.
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. 01 Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächen-nachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung! Ziel Nr. 03 Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben! Ziel Nr. 04 Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden! Ziel Nr. 06 In der Innenstadt soll mehr hochwertiger Wohnungsbau entstehen. Ziel Nr. 07 Zur Belebung der Innenstadt muss eine größere Nutzungsvielfalt gefördert werden.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.105 „Blaue Ecke“, 2. Änderung, am 23. 04. 2008 beschlossen.
Lage und Größe	Der Änderungsbereich befindet sich in der süd-östlichen Innenstadt. Die Oststraße und die Weberstraße, zwei Straßen des inneren Tangentensystemes, begrenzen den Bereich im Osten bzw. Süden. Im Norden ist der Bereich durch die Alte Münsterstraße erschlossen, im Westen durch die Klosterstraße. Das Rathaus der Stadt Ibbenbüren mit dem zur Klosterstraße orientierten Parkhaus befindet sich unmittelbar angrenzend an das Areal.

Die räumliche Abgrenzung des 6580m² großen Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt und ist durch eine gerissene Linie zeichnerisch festgelegt. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb. 1. Übersicht über den Geltungsbereich



- im Süden durch die Nordseite der Weberstrasse
- im Westen durch die östliche Grenze der Klosterstraße
- im Norden durch die Alte Münsterstraße
- im Osten durch die Oststraße

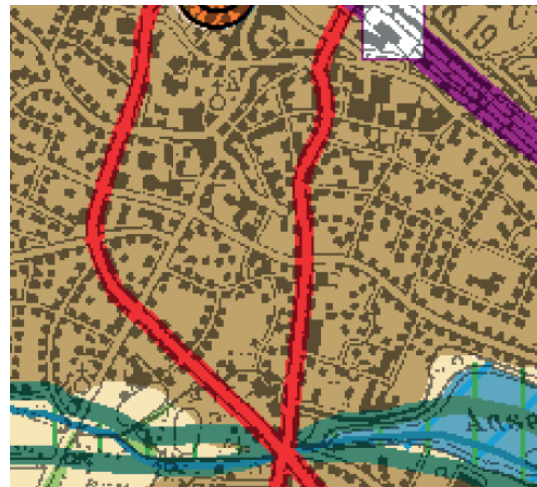
Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartografisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 eindeutig bestimmt. Im nachfolgenden Luftbild sind die Lage des Planbereiches sowie die nächstgelegenen Straßen gelb markiert.

aus Urheberrechtsgründen gelöscht
23.07.2018

Regionalplan

Im Regionalplan – Teilabschnitt Münster-land – ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes Regionalplanes Münster-land als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Mit der gewählten Darstellung führt dieser Bebauungsplan nicht zu Widersprüchen zum Regionalplan.

Abb. 3: Auszug Regionalplan -rechtskräftig-



FNP



Abb. 4: Auszug FNP -rechtskräftig-

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 ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Auf der Bebauungsplanebene bedeutet dies Kerngebiet bzw Mischgebiet. Diese entspricht der innerstädtischen Lage.

bisheriger B-Plan

In der Örtlichkeit stellt sich der Bereich als teilweise bebautes Areal dar. Prägend ist vor allem die kleinteilige ein- und zweigeschossige Bebauung mit einer Wohnnutzung an der „Alte Münsterstraße“, wobei die Gebäude im Eckbereich zur „Klosterstraße“ durch ihre einheitliche Formensprache und Gestaltung eine „Torwirkung“ aufweisen. Die weiteren Flächen sind eher geprägt durch typische gewerblich genutzte Gebäude. An der Klosterstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Auf den Flächen, die nicht überbaut sind, hat sich mittlerweile ein Grünbestand entwickelt, der aber aus ökologischer Sicht keine Bedeutung hat. Umgrenzt wird die Fläche durch die straßenbegleitende Bepflanzung mit jungen Linden.

Im zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Bereich überwiegend mit einem zusammenhängenden Baufenster festgesetzt. Die Geschossigkeit ist teilweise zwingend sechsgeschossig ausgewiesen. Diese Zielsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde nie umgesetzt.

Zur Weberstraße ist, abgesehen von einer ausgewiesenen Ein- und Ausfahrt entlang der Straße der gesamte Bereich ohne „Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Mit der Festsetzung von passivem Lärmschutz reagiert die Planung auf die Lärmimmissionen, ausgehend von dem Verkehr auf den beiden Tangenten.

Abb. 5: Auszug B-plan Nr.105 „Blaue Ecke“

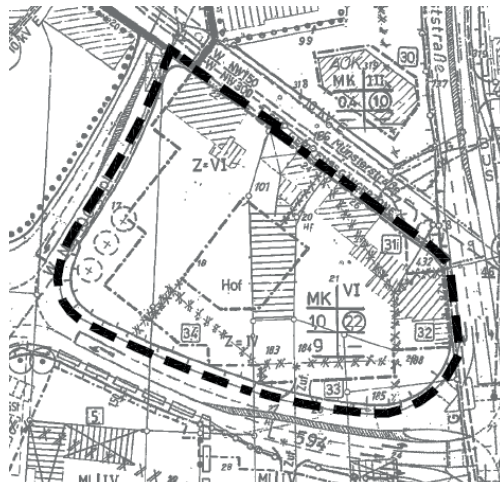
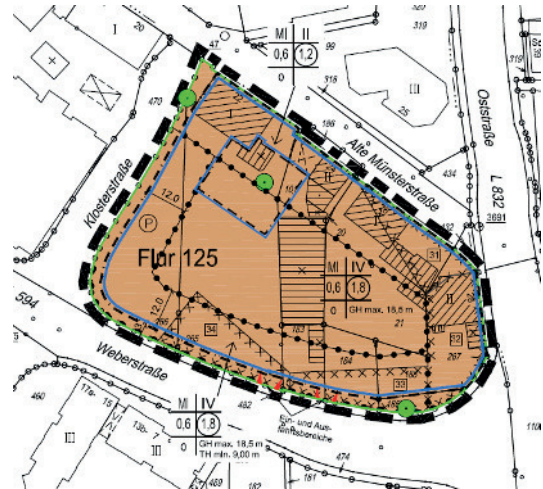


Abb. 6: Auszug B-Plan Nr. 105 „Blaue Ecke“ 2. Änderung



Verfahren nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan die Nutzbarmachung einer Brachfläche planungsrechtlich vorbereitet und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines Siedlungsbereiches handelt, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

- es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 3 BauGB);
- es werden auch keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung berührt (§ 13a (1) Satz 3 BauGB);
- und schließlich soll mit der Planänderung dem Bedarf an innenstadtnahem Wohnen in attraktiver Lage der Stadt Rechnung getragen werden, womit ebenfalls die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gegeben ist.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Der Änderungsbereich ist als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sichert die Erhaltung der kleinteiligen Gebäudestruktur an der Alten Münsterstrasse sowie eine angemessene Verdichtung mit einer bis zu vier geschossigen Wohnbebauung zur Weberstrasse. Die vorgesehene Bebauung bietet Raum für zentralen Wohnungsbau und Dienstleistungen.

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 den Bebauungsplanes Nr. 105 „Blaue Ecke“, 2. Änderung

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/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

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse

Der gesamte Planbereich erfüllt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof. Lärmimmissionen ausgehend von den angrenzenden Straßen sind durch entsprechende bautechnische Details zu minimieren. Die derzeit noch vorhandenen Bodenbelastungen werden vor Inanspruchnahme der Grundstücke vollständig entfernt.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarktanalyse

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 wurde weiterhin ein Bedarf an Wohnraum ermittelt. Dieser entsteht vor allem durch den Anstieg der Haushaltszahlen aufgrund der tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Hierbei wird vor allem ein weiterer Bedarf an kleinen, seniorenrechtlichen Wohnungen erwartet. Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken lässt sich aufgrund des steigenden Angebotes an Bestandsimmobilien zukünftig immer häufiger in diesem Bereich decken.

Das städtebauliche Konzept für die bauliche Entwicklung im Änderungsbereich stellt für verschiedene Bevölkerungsgruppen (z.B. Senioren, Singles) ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung. Außerdem bietet die unmittelbare Nähe zur Innenstadt u.a. für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen einen erheblichen Standortvorteil. Neben einem umfassenden Angebot an unterschiedlichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau stellt der Bereich auch auf Grund der zentralen Lage für Dienstleistungseinrichtungen eine Option dar. Diese Nachverdichtung ist an dieser Stelle stadträumlich gerechtfertigt und stellt hier eine Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus dar. Die vorgesehene Bebauung ermöglicht zudem die Umsetzung alternativer Wohnkonzepte.

3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Baukultur

Prägend ist vor allem die kleinteilige ein- und zweigeschossige Bebauung mit einer Wohnnutzung an der „Alte Münsterstraße“, wobei die Gebäude im Eckbereich zur „Klosterstraße“ durch ihre einheitliche Formensprache und Gestaltung eine „Torwirkung“ aufweisen.

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Neubebauung wird im Bebauungsplan über die festgesetzte Geschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Gesamthöhe der

zukünftigen Gebäude genommen, indem die maximale Gebäudehöhe mit 18,50 m festgesetzt ist.

Da gleichzeitig aber eine Bebauung von einigem Gewicht entstehen soll, die wie auf der anderen Straßenseite der Weberstrasse, den Straßenraum baulich fassen soll, ist für diesen Teilbereich die Mindesthöhe für die Traufe mit 9 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe gilt die Höhe der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, hier die ausgebauten Klosterstraße.

Denkmalschutz Der gesamte Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ vom 5.12.1979. Diese seinerzeit auf der Ermächtigungsgrundlage des § 39 h Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossene Satzung gilt aufgrund entsprechender Überleitungsvorschriften auch heute weiter und ist in den §§ 172 ff BauGB neu geregelt. Für den Änderungsbereich bedeutet dies, dass die Häuser an der Alten Münsterstraße, die städtebaulich und stadtbauhistorisch von Bedeutung sind, besonders geschützt sind. Innerhalb des Erhaltungsbereiches kann unter anderem die Genehmigung für den Abbruch eines Gebäudes versagt werden. Städtebauliches Ziel ist es, das Eckgebäude Alte Münsterstraße/Klosterstraße im Sinne der o. a. Ausführungen auf jeden Fall zu erhalten, damit die Torwirkung der in einer Formen-Sprache gebauten, sich gegenüberliegenden Gebäude weiterhin bestehen bleibt. Gleiches gilt für die Kleinteiligkeit der weiteren Gebäude an der Alten Münsterstraße.

Ortsbild Die vorhandenen kleinteilige Bebauung an der Alten Münsterstraße soll durch eine verdichtete Bebauung zur Weberstrasse ergänzt werden. Mit der geplanten Bebauung wird eine bauliche Konzentration entlang des innerstädtischen Ring verfolgt.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen Im Änderungsbereich treten Richtwertüberschreitungen durch den Straßenverkehrslärm ausgehend von Oststraße und der Weberstraße auf. Entsprechend sind im Änderungsbereich Flächen ausgewiesen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Lärmeinwirkung zu treffen sind. Diese Festsetzungen sind aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen und basieren auf dem seinerzeit aufgestellten schalltechnischen Bericht.

Natur und Landschaft Da ein Teil der Fläche bisher unbebaut ist, hat sich ein nicht unerheblicher Baumbestand entwickelt, der aber überwiegend als nicht schützenswert einzustufen ist. Lediglich eine imposante und gesunde Kastanie südöstlich vom Gebäude Alte Münsterstraße 22 wird als zu erhalten festgesetzt und eine Überbauung im Wurzelbereich verhindert, indem ein entsprechender Abstand der Baugrenzen eingehalten ist. Darüber hinaus ist an der Klosterstraße ein weiterer schützenswerter Baum durch ein Erhaltungsgebot abgesichert worden, da hierdurch auch die „Torwirkung“ der sich gegenüberliegenden Eckgebäude verstärkt.

Die vorliegende Neuaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13 a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Da eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a (2) Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss daher nicht berücksichtigt werden.

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 (Hinweis Nr. 7). So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen.

Altlasten

Im Planbereich ist auf den Parzellen 101 und 183 eine altlastenverdächtige Fläche (Umweltamt Kreis Steinfurt, Az.: 07-202) eingetragen. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Kfz-Werkstatt/Tankstelle und des Umgangs mit wassergefährdeten Stoffen während des Betriebszeitraumes bestand für dieses Grundstück ein begründeter Bodenbelastungsverdacht. Die zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchung seitens der Unteren Umweltschutzbehörde des Kreises Steinfurt hat diesen Verdacht nicht bestätigt. Die durchgeführten Untersuchungen der Bodenluft und des Bodens durch das Büro Sack & Temme GBR haben keinerlei Auffälligkeiten gezeigt, sodass sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf ergibt. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft + Infrastruktur

Durch die bauliche Aktivierung der bisher brachliegenden Flächen wird insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in zweistelligem Millionenbereich entstehen.

Versorgungsleitungen/ Kanalisation

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. **Die neu zu errichtenden Gebäude werden an der Alten Münsterstraße über vorhandene Leitungen an das Mischwassersystem und an der Klosterstraße und Weberstraße an das Trennsystem angeschlossen. So wird das Schmutz- und Niederschlagswasser der zentralen Kläranlage bzw. über vorhandenen Regenrückhaltekapazitäten der Vorflut zugeführt.**

Falls möglich, sollte das anfallende Regenwasser dem Regenwasserkanal in der Klosterstraße bzw. Weberstraße zugeführt werden, um die Zuführung zur Kläranlage zu vermeiden.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.

Abfall

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV

Der Planbereich ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Haltestellen des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM) sind in ca. 100m Entfernung zu erreichen. Buslinien der RVM verbinden das Plangebiet mit dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens.

Die Anbindung an das überregionale ÖPNV-Netz wird über die Schnellbuslinie S50 gewährleistet, welche vom Bahnhof Ibbenbürens über den eigenen südlichen Stadtteil Dörenthe, den nächsten Orten Saerbeck und Ladbergen sowie über den Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) zum Oberzentrum Münster führt.

Kraftfahrzeuge

Erschlossen ist der Bereich durch die umgrenzenden Straßen. Mit der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein neues Verkehrskonzept erarbeitet, das unter anderem die Abbindung der Alten Münsterstraße von der Oststraße vorsieht. Heute endet die Straße in einem Wendeplatz. Im Osten und Süden grenzen die Straßen Oststraße und die Weberstraße als übergeordnete Straßen an den Änderungsbereich. Beide Straßen dienen

nicht vorrangig der Erschließung des Bereiches.

Zur Weberstraße ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Hier sind Zu- und Abfahrten zu einzelnen Grundstücken nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gefährdung des fließenden Verkehrs auf der Weberstraße nicht zu befürchten ist. Aus dem Ursprungsplan ist eine Zu- und Abfahrt im Rahmen des Bestandschutzes übernommen worden. Dieses ist ergänzt durch einen zweiten Zu- und Abfahrtsbereich. Bei beiden Anbindungen ist ausschließlich ein „rechts rein und rechts raus“ zulässig. Eine Anbindung von Westen erfolgt über die Klosterstraße.

3.7 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) Rechnung:

Ziel Nr. 01 Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächen- nachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!

Durch die Nachverdichtung dieser Brachfläche in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Ibbenbürens wird der weitere Flächenverbrauch und der damit zusammenhängende Erschließungskostenaufwand reduziert und eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht.

Ziel Nr. 03 Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!

Ziel Nr. 04 Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden!

Ziel Nr. 06 In der Innenstadt soll mehr hochwertiger Wohnungsbau entstehen!

Da aufgrund des demographischen Wandels die Zahl der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren gestiegen ist und voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter steigen wird, werden mehr kleinere Wohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern benötigt. Das vorliegende städtebauliche Konzept stellt für verschiedene Bevölkerungsgruppen (z.B. Senioren, Singles) hierzu ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt bietet u.a. für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen einen erheblichen Standortvorteil. Insoweit wird den Oberzielen 3, 4 und 6 in besonderer Weise entsprochen.

Ziel Nr. 07 Zur Belebung der Innenstadt muss eine größere Nutzungsvielfalt gefördert werden!

Durch die bauliche Aktivierung der bisher brachliegenden Fläche wird insbesondere neben der Wohnnutzung auch ein Angebot an unterschiedlichen Dienstleistungen denkbar. Durch die Realisierung der Wohnbebauung und möglicherweise ergänzender Dienstleistungen im direkten Umfeld der Kernstadt wird eine Stärkung der Kernstadt durch weiteren Kaufkraftzufluss und durch die damit einhergehende Belebung der Innenstadt erzeugt.

4. Inhalt der Änderung

Im Bebauungsplan Nr.105 „Blaue Ecke“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Der Änderungsbereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Abweichend zur bisherigen Kerngebietsausweisung wird der Bereich, der eine Größe von 6580 m² hat, im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens als Mischgebiet festgesetzt.

Der Änderungsbereich wird hinsichtlich der Geschossigkeit in zwei Bereiche gegliedert. Für die straßenbegleitend vorhandene Bebauung an der „Alten Münsterstraße“ in überwiegend offener Bauweise ist die maximal zulässige Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen, Dies entspricht im wesentlichen dem Bestand und soll sicherstellen, dass bei einer einzelnen Neubebauung die straßenbegleitende Maßstäblichkeit erhalten bleibt. Im übrigen Änderungsbereich ist die Geschossigkeit mit vier Vollgeschossen festgesetzt. Mit dieser Viergeschossigkeit ist zwar eine niedrigere Geschossigkeit gegenüber dem zur Zeit rechtsverbindlichen Plan ausgewiesen, dennoch ermöglicht die Viergeschossigkeit eine der Innenstadtlage gerecht werdende Verdichtung. Auch hier ist mit der heruntergestuften Geschossigkeit auf die Maßstäblichkeit im Übergang von der Stadtmitte zum Randbereich reagiert worden. Das angrenzende Rathausgebäude ist in diesem städtebaulichen Zusammenhang als Solitär zu sehen. Um über die festgesetzte Geschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Gesamthöhe der zukünftigen Gebäude zu nehmen, ist die maximale Gebäudehöhe in dem viergeschossig festgesetzten Bereich mit 18,50 m festgesetzt. Da an der Weberstrasse gleichzeitig aber eine Bebauung von einigem Gewicht entstehen soll, die Geschossigkeit aber nicht zwingend festgesetzt ist, ist für diesen Teilbereich die Mindesthöhe für die Traufe mit 9 m festgesetzt. Mit dieser Mindesthöhenfestsetzung wird auf die Bebauung auf der anderen Straßenseite der Weberstrasse reagiert. Durch die beidseitige Bebauung der Weberstraße wird der Straßenraum baulich gefasst. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Höhe der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, hier die ausgebaute Klosterstrasse.

Entsprechend der Mischgebietsausweisung sind die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gewählt und die GRZ mit 0,6, die GFZ parallel zur Klosterstrasse mit 1,2 festgesetzt. Im übrigen Änderungsbereich ist eine GFZ von 1,8 zulässig. Im Zusammenspiel mit der Geschossigkeit kann so die gewünschte Nachverdichtung erzielt werden. Die zulässige Überschreitung der Obergrenze der GFZ für Mischgebiete verfolgt das städtebauliche Ziel an dieser Stelle eine Bebauung mit einigem Gewicht zu erhalten und damit die Innenentwicklung zu stärken. Durch die niedrigere Bebauung an der Alten Münsterstraße, die festgesetzte offene Bauweise und die gute Erschließung der Fläche ist sichergestellt, dass trotz Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Im Änderungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt, da diese sowohl die unterschiedlichen vorhandenen Bauformen absichert als auch das geplante Konzept einer aufgelockerten Bebauung mit einzelnen viergeschossigen Gebäuden planungsrechtlich abdeckt.

Im Geltungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche über Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen den Rahmen für die Lage der Gebäude auf dem Grundstück. Die großzügig ausgewiesene überbaubare Fläche entspricht der innerstädtischen Lage und dem Ziel der Verdichtung und eröffnet einen ausreichenden Spielraum bei der konkreten Umsetzung der Gebäudeplanung.

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden durch die Planung nicht erforderlich, da der Bereich über die vorhandene Klosterstrasse und die Alte Münsterstraße angebunden ist. Die innere Erschließung der geplanten Neubebauung erfolgt über ein privates Wegesystem.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 *Innerhalb des Mischgebietes sind gem. § 1 (5) und § 9 BauNVO Einzelhandelsbe-*

triebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, April 2008) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren, sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels, ausgeschlossen

1.2 Ausnahmsweise können nach § 31 (1) BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn Nahversorgungs- und/oder zentrentypische Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Gebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte darf nicht mehr als 100 m² umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Auflistung angeboten werden.

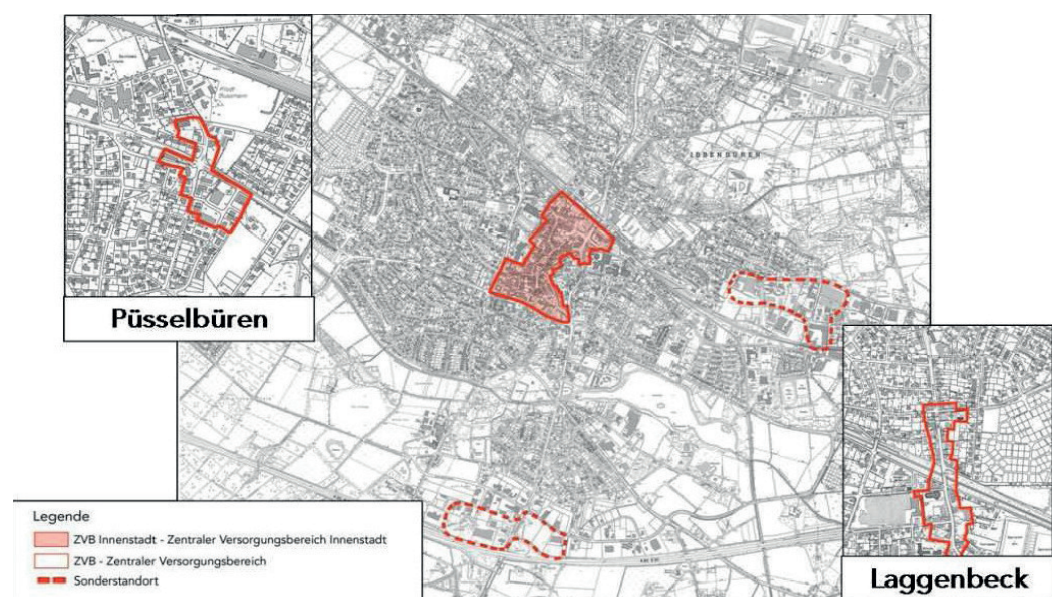
1.3 Im Mischgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem.§ 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.4 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Planung.

Ein städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Mit der Ausweisung als Mischgebiet gilt es, durch diese Gebietstypisierung den Einzelhandel entsprechend zu steuern, da es sich hier um eine Nebenlage südöstlich des zentralen Versorgungsbereiches handelt. Eine Einzelhandelsnutzung ist somit nur in begrenztem Umfang gewünscht. Damit reagiert die Planung auf das EZH-Konzept, das als städtebauliches Ziel die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches verfolgt.

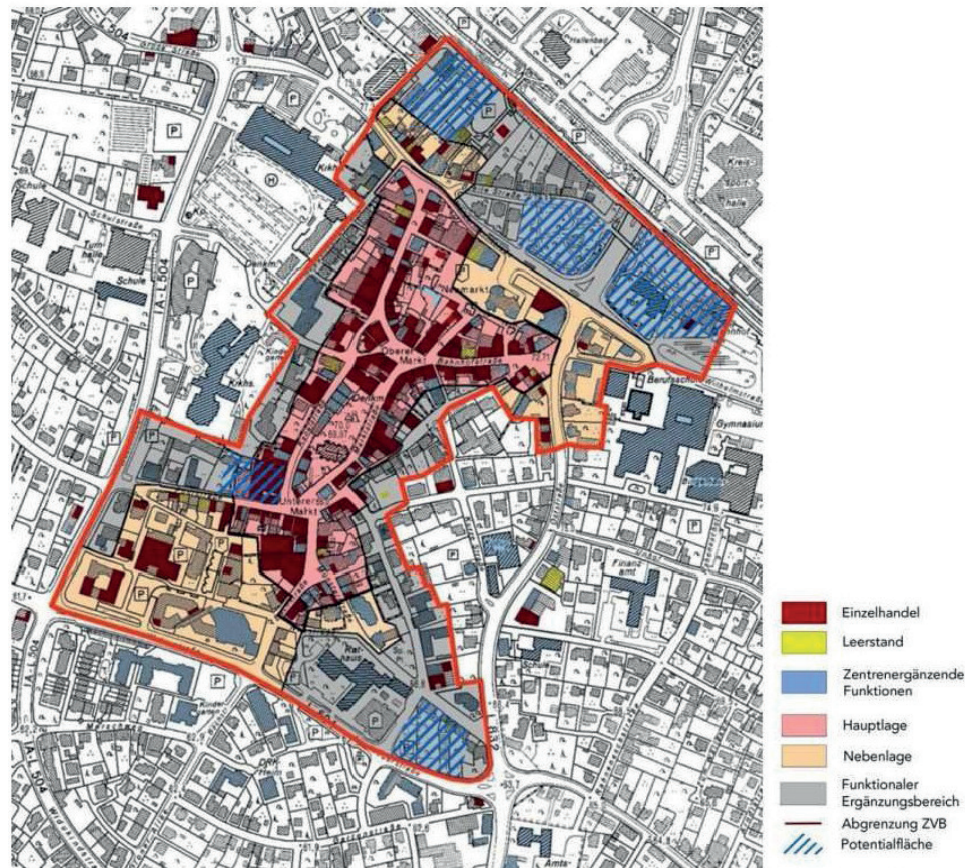
Die Zielvorstellung für Ibbenbüren geht von einer Hierarchie der Zentren aus, nach der dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zukommt. Laggenbeck und Püsselbüren sind zwei weitere Versorgungszentren. Die Abgrenzung der Versorgungsbereiche ist den folgenden Darstellungen zu entnehmen.

Abb. 7: Zentren- und Standortkonzept in Ibbenbüren



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Abb. 8: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09/2007. Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Alle drei Zentren sind entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als zentrale Versorgungsfunktion, die es zu stärken und zu entwickeln gilt. An die Festlegung der Versorgungsbereiche gekoppelt ist die Feinsteuerung über die Festlegung der für Ibbenbüren als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente. Die Herleitung der Sortimente orientiert sich sowohl an dem Bestand als auch an den zukünftigen Entwicklungsoptionen. Diese sogenannte „Ibbenbürener Liste“ unterscheidet zentrenrelevante Sortimente, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ist für einige Standorte eine gesonderte Standortprüfung erfolgt. Hierzu gehörte auch der Änderungsbereich. Aus städtebaulicher Sicht, und dies bestätigt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren vom April 2009 muss es Ziel der Stadt sein, diesen Bereich, der sich als „Funktionaler Ergänzungsbereich“ zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt versteht, vorwiegend der Unterbringung infrastrukturell ausgerichteten Ansiedlungen, wie z.B. Alteneinrichtung, Beratungsstelle, Ärztehaus etc. und Dienstleistungen, vorzuhalten. Eine Einzelhandelsentwicklung wird gemäß den Aussagen des Zentrenkonzeptes nur in sehr begrenztem Umfang und mit bestimmten Sortimenten empfohlen. Synergien mit der Hauptgeschäftslage und den Nebenlagen des Innenstadtzentrums werden nicht erwartet. Damit ist die empfohlene Zweckbestimmung und Funktion des Gebietes präzisiert. Die geänderte Gebietstypisierung und Ausweisung als Mischgebiet entspricht dem Randbereich dieser Innenstadtlage und der Lage der Fläche in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird das o.a. Planungsziel verfolgt und die Feinsteuerung hinsichtlich der gewünschten zulässig. Einzelhandelsnutzungen möglich. Entsprechend werden die Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ibbenbürener Sortimentsliste ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dagegen sind zulässig.

Abb. 9: Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren („Ibbenbürener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁴⁷	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR Blumen)
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektro-Kleingeräten einschl. Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öl-öfen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen

Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarktsortiment im engeren Sinne	aus 52.46 und aus 52.44.3 und aus 52.48.1 und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)

Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)
Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	und aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)
	und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)
	und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09/2007

Mit Blick auf die besonderen Belange des Handwerks sind im Plangebiet gemäß § 31 (1) BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes auch dann zulässig, wenn nahversorgungs- und/oder zentrentypische Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche muss dabei eine deutlich untergeordnete Rolle spielen. Wobei der Begriff des „funktionalen Zusammenhangs“ nicht in der Weise zu verstehen ist, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass mit solchen zugekauften Waren Handel betrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet. Die festgelegte Höchstgrenze der Verkaufsfläche ist dabei auf die in Ibbenbüren anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen abgestellt.

Darüber hinaus sind innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 (2) Nr. 6,7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Dies begründet sich durch die Lage des Gebietes zur Innenstadt und dem städtebaulichen Ziel, diesen Randbereich bevorzugt anderen Nutzungen vorzuhalten. Dieser Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten verfolgt das Ziel, einseitige, Flächen fressende Nutzungen mit Blick auf eine kleinteilige Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen, zu unterbinden, zumal einige dieser Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zulässig bzw. teilweise bereits vorhanden sind. Mit der gezielten Steuerung der Vergnügungsstätten durch den Ausschluss auch der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO wird auf die Nähe und Nachbarschaft des Änderungsbereiches zur Familienbildungsstätte, den Alteneinrichtungen und zum Rathaus Rücksicht genommen und um einer Häufung an dieser Stelle entgegenzuwirken.

2. Ausnahmen

2.1 Von den zur Weberstraße festgesetzten Aus- und Einfahrtsgeboten kann im Einzelfall gem. § 31 (1) BauGB eine Ausnahme erteilt werden, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Im Planwerk sind zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. In diesen Bereichen ist ein „rechts rein“ „rechts herausfahren“ zulässig. Damit ist zum einen eine Anbindung zulässig, aber es wird gleichzeitig Rücksicht auf den fließenden Verkehr im Kreuzungsbereich genommen. Um darüber hinausgehend im Einzelfall eine Ausnahme erteilen zu können, ist dies im Rahmen der Ausnahmegenehmigung möglich.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen:

a) zwischen geschlossenen und offenen Stellplatzanlagen (Stellplätzen) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

b) ab 4 Stellplätze je Grundstück ist eine gemeinsame Zufahrt herzustellen.

Mit den Festsetzungen zu oberirdischen Stellplatzanlagen soll die einzelne Parallelaufstellung zur Straßenverkehrsfläche unterbunden werden.

4. Bindungen für Bepflanzungen

4.1 Die gemäß Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.

4.2 Entlang der Klosterstraße und der Weberstraße ist im Mischgebiet außerhalb der Baugrenzen je 15 lfd. m Straßenlänge eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 18-20 cm so anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, dass eine geordnete Baumreihe entsteht. Die Baum-gruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und einer Tiefe von 1m auszuführen und mit geeignetem Pflanzsubstrat aufzufüllen. Die Anlage und Ausführung ist mit dem Fachdienst Stadtplanung, Abt. Grünplanung abzustimmen.

Da die Fläche bisher unbebaut ist, hat sich ein nicht unerheblicher Baumbestand entwickelt, der aber überwiegend als nicht schützenswert einzustufen ist. Lediglich eine imposante und gesunde Kastanie südöstlich vom Gebäude „Alte Münsterstraße 22“ wird als zu erhalten festgesetzt und eine Überbauung im Wurzelbereich verhindert, indem ein entsprechender Abstand der Baugrenzen festgesetzt wird. Da es auf Grund der Lage der Tiefgarage und der zu erwartenden Einflüsse durch die Bautätigkeiten unrealistisch erscheint, die straßenbegleitend vorhandenen jungen Linden entlang der Klosterstraße und der Weberstraße erhalten zu können, werden diese nicht als zu erhalten festgesetzt. Um aber die straßenbegleitende Eingrünung sicher zu stellen, müssen die Bäume durch eine adäquate Pflanzung neuer Bäume ersetzt und ergänzt werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Die Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Metern bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile können gem § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

5.2 Die Traufhöhe als Mindestmaß in Metern bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße

Um im südlichen Teilbereich über die festgesetzte Viergeschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Gesamthöhe der zukünftigen Gebäude zu nehmen, ist die maximale Gebäudehöhe mit 18,50 m festgesetzt.

Da die Geschossigkeit nicht zwingend festgesetzt ist, gleichzeitig straßenbegleitend zur Klosterstraße/Weberstraße aber eine Bebauung von einigem Gewicht entstehen soll, ist für diesen Teilbereich die Mindesthöhe für die Traufe mit 9 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe gilt die Höhe der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, hier die ausgebaute Klosterstraße.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Die Zweckentfremdung von Fenstern im Erdgeschoss als Werbeträger durch dauerhafte Abklebung oder Maßnahmen mit ähnlicher Wirkung (Ausnahmen sind z. B. Umbaumaßnahmen, Sonderverkauf und zeitlich befristete Werbeaktionen) sind unzulässig.

Verklebte und mit Werbung überfrachtete Fenster tragen nicht dazu bei hier etwas für die Aufenthaltsqualität zu schaffen. Um auf die Transparenz der Schaufenster und deren eigentlichen Sinn Einfluss zu nehmen, ist eine gestalterische Festsetzung in den Plan aufgenommen worden, die das unverhältnismäßige Verkleben der Schaufenster untersagt.

Nur durch die Gestaltung von Fenstern kann die gliedernde Funktion der Fenster in der Fassade wirken.

Rechtsgrundlagen

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, 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz — LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).

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, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 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. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen (02331-6927-3885 — technische Einsatzleitung werktags oder 02931-82-2281 außerhalb der Dienstzeiten).
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
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, Wärmeschutz-sachverständige) hinzuzuziehen.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ca.6580 m² groß. Die gesamte Fläche ist als Mischgebiet ausgewiesen.

6. Durchführung der Planung

Der vorliegende Änderungsbereich unterliegt bereits seit einiger Zeit einem Veränderungsdruck. Dieser ist im wesentlichen mit dem Weggang der Autowerkstatt zu begründen, wodurch sich für den Bereich eine neue Entwicklungsperspektive auftut. Hinzu kommt ein der Stadt im Jahre 2008 vorgelegtes Konzept für eine Bebauung mit einer Altenpflegeeinrichtung. Dieses Konzept, das letztlich keine Zustimmung fand war aber Anlass für die Überarbeitung des Bereiches und die Notwendigkeit, für den Bereich neue städtebauliche Ziele festzulegen. Zwischenzeitlich liegt der Stadt das Bebauungskonzept eines Investors vor. Der geplante Geschosswohnungsbau entspricht der Zielvorstellung der Stadt.

7. 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 23.04.2008 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 23.04.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.105 „Blaue Ecke“ gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 08.05.2008 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

§ 3 (1) BauGB 24.10.2009 – 23.11.2009 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch den Aushang der Planunterlagen im Fachdienst Stadtplanung, Rathaus. Während dieser Zeit bestand für die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die Planungen zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

§ 4 (1) BauGB Dezember 2009 - Januar 2010 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauG

§ 3 (2) BauGB 04.02.2014 – 03.03.2014 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

17 März 2015 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB und
16. April 2015 Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

§ 10 (1) BauGB 24. Juni 2015 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 24.Juni 2015 nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 105 „Blaue Ecke“ 2. Änderung gemäß § 10 (1) BauGb einschließlich der geringfügigen Ergänzung (lila Eintragung in der Begründung) als Satzung beschlossen.

Gutachten zum Bebauungsplan:

Dokumentation des Büros Sack & Temme GBR

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 9. Februar 2015

ergänzt gemäß Satzungsbeschluss vom 24.Juni 2015

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

Henckens-Kratzsch

Manteuffel

