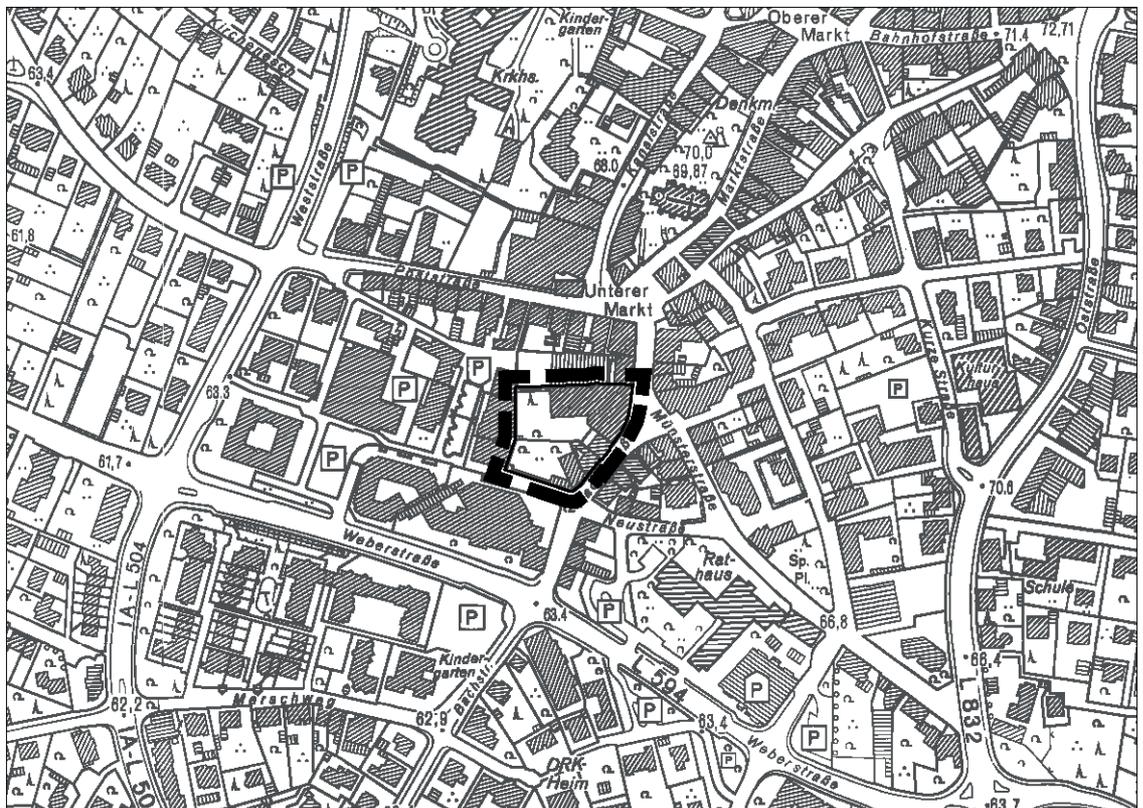


## Begründung

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 “Alter Posthof”

Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13 a BauGB



Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der  
Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB  
März 2015: erneute öffentliche Auslegung

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren**
- 3. Übergeordnete Planung**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Geplante Nutzung
  - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
  - 4.4 Klimaschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht
  - 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Alter Posthof“ hat in 1996 Rechtskraft erlangt.

Um für den in zentraler Lage gelegenen Planbereich eine Nachverdichtung besonders im rückwärtigen Bereich zu erreichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel ist es, vornehmlich durch Verschiebung von Baugrenzen und Erhöhung der Geschossflächenzahl eine intensivere Überbauung des Änderungsbereiches zu ermöglichen.

Zudem wird diese Änderung zum Anlass genommen, den Bereich an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und u.a. den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen in die Planung aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang trägt die vorliegende Planung, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ibbenbüren dazu bei, nachfolgende Oberziele des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) zu erreichen.

6	In der Innenstadt soll mehr hochwertiger Wohnungsneubau entstehen!
7	Zur Belebung der Innenstadt muss eine größere Nutzungsvielfalt gefördert werden!
19	Die Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!
25	Die Innenstadt Ibbenbürens muss weiter gestärkt werden, um in Konkurrenz mit den Oberzentren und der Grünen Wiese zu bestehen!
26	Weitere Verkaufsflächenzuwächse müssen innenstadtverträglich erfolgen, um nicht an anderer Stelle zur Verdrängung von Einzelhandel zu führen!

Durch die Nachverdichtung dieses Innenstadtbereiches wird u.a. der weitere Flächenverbrauch und der damit zusammenhängende Erschließungskostenaufwand reduziert und eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bewirkt, verbunden mit dem Ziel, sowohl eine Ergänzung der Verkaufsflächen, als auch die Schaffung weiterer Wohnungs- und Dienstleistungsangebote in zentraler Lage in der Innenstadt Ibbenbürens zu erreichen.

Darüber hinaus verfügt innerstädtisches oder innenstadtnahes Wohnen über eine besonders hohe Lebensqualität und führt zu einer Erhöhung der örtlichen Kaufkraft und somit zu einer Stabilisierung / Verbesserung der Innenstadtfunktion.

## 2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren vom 17.07.2013 wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Alter Posthof“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Änderung im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt und ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Alter Posthof“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereiches handelt.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1

BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

### **3. Übergeordnete Planung**

Im wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Verfahrensbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Geplante Nutzung**

Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind durch eine kerngebietstypische Nutzungsmischung charakterisiert.

Diese für den Innenstadtbereich lebenswichtige Nutzungsstruktur soll auch in Zukunft im Änderungsbereich gestärkt bzw. weiterentwickelt werden.

Dementsprechend wird, entsprechend der bisherigen Ausweisung, Kerngebiet (MK) in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

In Verbindung mit einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit wird der überbaubare Bereich für den rückwärtigen Bereich bis an die westliche Plangebietsgrenze erweitert und die Geschossflächenzahl von 2,0 bzw. 2,2 auf 2,5 angehoben.

Verbunden mit dem denkmalschützenden Ziel Dachfläche und Außenhaut zu schützen, wird das denkmalgeschützte Gebäude Bachstraße 10/10a entsprechend dem Bestand eingeschossig und im Eckbereich Am Alten Posthof / Bachstraße mit Baulinien festgesetzt.

Zudem wird über entsprechende Regelungen im Bebauungsplan bzw. über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor sichergestellt, dass die spätere bauliche Entwicklung im Bereich des Denkmals und Am Alten Posthof immer in enger Abstimmung mit der Stadt Ibbenbüren und der Denkmalpflege erfolgt.

Ursprünglich war vorgesehen im rückwärtigen Teilbereich der bebauten Grundstücke 8 und 10 eine maximale Zulässigkeit von drei Geschossen in Verbindung mit einer First-/ Gebäudehöhe von maximal 13,00 m zu ermöglichen.

Aufgrund von Einwendungen Betroffener (Bachstraße 8), die unter anderem hierin eine erdrückende Wirkung und Verschlechterung der Belichtung und Belüftung der Wohnungen im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Bachstraße 8 zum Ausdruck gebracht haben, ist die Geschossigkeit nach der ersten öffentlichen Auslegung (Gegenstand dieser erneuten öffentlichen Auslegung) unter Anpassung der überbaubaren Fläche und Begrenzung der First-/Gebäudehöhe auf maximal 7,50 m für den rückwärtigen Teilbereich der Grundstücke Bachstraße 8 und 10 zurückgenommen worden.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass dem Anliegen des Einwenders entgegengekommen werden kann, ohne dass die angestrebte Geschäfts- und Einzelhandelsentwicklung für den Verfahrensbereich unzumutbar behindert wird.

Die bisherig im südwestlichen Eckbereich (Am alten Posthof) vorgegebene zwingende Dreigeschossigkeit wird zugunsten einer mindestens Zweigeschossigkeit und maximalen Dreigeschossigkeit aufgelockert; dabei wird dies Baufeld im Verlauf der Straße Am Alten Posthof mit einer Baulinie versehen, um hier tatsächlich einen Lückenschluss der Bebauung mit Rücksicht auf das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten.

Um das Einfügen der Bebauung an dieser Stelle sowie im Verlauf der Bachstraße zu gewährleisten wird für die entsprechenden Baufelder weiterhin die Hauptfirstrichtung, Dachform (Satteldach/SD) und eine Dachneigung von 30° – 50° festgesetzt.

Für den Bereich Bachstraße 6 – 8 wird die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe von 13,00 m auf 16,00 m unter Berücksichtigung des Bestandes und möglicher Ergänzungen für diese Bebauung heraufgesetzt.

Ebenso wird für das Textilhandelsgebäude für den mittleren Bereich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine maximal zulässige Viergeschossigkeit in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Durch diese Abstufung (von 17,50 m zu 13,00 m) kann dem Betrachter ein weniger massiver Abschluss vermittelt werden. Um hier eine weitere Auflockerung zu ermöglichen, darf für diesen mittleren Bereich, abweichend von der geschlossenen Bauweise, ausnahmsweise auch mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden, soweit die in der offenen Bauweise geltenden Abstandsflächen sowie die vorgegebene Höhe eingehalten werden.

Im Übrigen verbleibt es bei der bisherigen Festsetzung der maximal zulässigen First-/Gebäudehöhe von 13,00 m für die bis dreigeschossigen Gebäude bzw. 17,50 m für das maximal zulässige viergeschossige Gebäude an der Bachstraße.

Über die nunmehr im Bebauungsplan festgesetzten First-/Gebäudehöhen wird die Höhenentwicklung der Gebäude klarer definiert. Weiterhin sorgen die Festsetzungen in Verbindung mit den vorgegebenen Baulinien für einen angemessenen Schutz des festgesetzten Denkmals.

Die unter § 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind im Änderungsbereich ebenso unzulässig wie die Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO, da der Planbereich vornehmlich der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der Ansiedlung von Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur vorbehalten bleiben soll.

Vergnügungsstätten haben nachteilige Auswirkungen auf ihre Umgebung und erzeugen Trading-Down-Effekte, die den städtebaulichen Anstrengungen der Stadt Ibbenbüren für den Innenstadtbereich entgegenlaufen würden. Ziel für die Innenstadt ist zudem eine Steigerung der Attraktivität auch als Wohnstandort zu erreichen. Dieses

Ziel würde mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aber auch Tankstellen kollidieren. Im Übrigen gibt es für diese Nutzungen auch andere Standorte im Stadtgebiet.

Um den o.g. Ziel der Stärkung auch des Wohnens zu entsprechen, wird für das Kerngebiet eine vertikale Gliederung dahingehend vorgenommen, dass die unter § 7 (2) Nr. 7 BauNVO aufgeführten Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sein sollen. Die Stadt Ibbenbüren verspricht sich hierdurch eine Belebung der Innenstadt insbesondere auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten. Trotz dieser Regelungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes aber erhalten.

Durch nachstehende Gestalterische Festsetzung soll auch künftig sichergestellt werden, dass von Fensterwerbung keine negativen Wirkungen auf das Stadtbild - hier besonders mit Blick auf den historischen Gebäudebestand und die zentrale Lage des Planbereiches – ausgehen.

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

#### 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist vorhanden und bleibt unverändert.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich in Abhängigkeit zu den geplanten Vorhaben und ist entsprechend im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

#### 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Altlasten liegen der Stadt Ibbenbüren nicht vor.

Im Planbereich werden Kampfstoffe nicht erwartet. Ein entsprechender Hinweis auf mit der gebotenen Vorsicht durchzuführenden bodeneingreifenden Bauarbeiten wird aber aufgenommen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können.

##### *Bodendenkmal*

Belange der Bodendenkmalpflege sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen. Ein Hinweis auf noch unbekanntes, eventuell doch vorhandene Bodendenkmäler ist jedoch im Bebauungsplan enthalten.

*Baudenkmal*

An der Bachstraße 10/10a ist ein Ackerbürgerhaus vorhanden. Das stadtbildprägende Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert ist Stammhaus der Familie Sweering. 1818 gründete J.H. Sweering hier eine Leinenweberei, die spätere Kleider- und Wäschefabrik J.H. Sweering & Co. Das Gebäude wurde 1980 völlig umgebaut und saniert; der Denkmal-

aus Urheberrechtsgründen  
gelöscht  
23.07.2018

schutz beschränkt sich auf Außenhaut und Dachfläche. Entsprechend der Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Ibbenbüren, Inventar-Nr. A3, ist im Bebauungsplan eine Kennzeichnung als Denkmal erfolgt.

Um sicherzustellen, dass die LWL - Westfälisches Amt für Denkmalpflege - bei Detailplanungen im Nahbereich des Denkmals beteiligt wird, wird folgender Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Im Eckbereich Am Alten Posthof / Bachstraße ist ein, dem Denkmalschutz unterliegendes, Ackerbürgerhaus aus dem 18. Jahrhundert vorhanden. Neubauten bzw. Änderungen von vorhandenen Bauwerken innerhalb eines Abstandes von 7,0 m zu diesem denkmalgeschützten Gebäude sind vor Planungsbeginn mit dem LWL - Westfälisches Amt für Denkmalpflege - abzustimmen.*

#### 4.4 Klimaschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht

*Klimaschutz*

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm eingangs formulierten Ziele wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden 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, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.*

Dieser Hinweis soll dazu beitragen, die Bauherren dahingehend zu sensibilisieren, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen.

### *Artenschutz (Vorprüfung)*

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 05/2014).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Aus Artenschutzgründen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde, des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.*

Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlaust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

### *Eingriffsregelung*

Der Planbereich ist bereits planungsrechtlich als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 versehen. Dies ermöglicht bereits eine 100 prozentige Versiegelung des Bodens; so dass sich durch diese Bauleitplanung kein ausgleichender Eingriff ergibt.

Zudem wird mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Grundfläche des Verfahrensbereiches liegt unter 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfallen kann. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich

#### 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die mit der Änderung und Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (z.B. Planungskosten, ökologischer Ausgleich etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden und die spätere bauliche Entwicklung, besonders der Gestaltung der Außenfassaden, in enger Abstimmung mit der Stadt Ibbenbüren und der Denkmalpflege erfolgt.

Der Stadt Ibbenbüren entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

Aufgestellt: Juni 2014  
Überarbeitet: März 2015  
gez. H. Spallek, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren  
Fachdienst Stadtplanung  
gez. Manteuffel