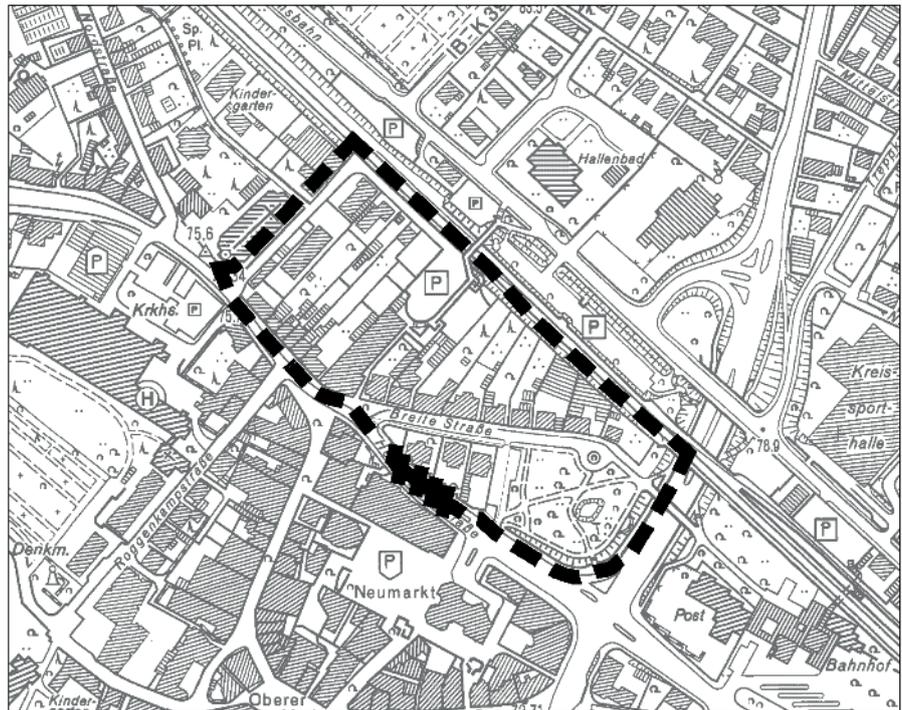


Begründung

Bebauungsplan Nr. 63

„Breite Straße“

3. Änderung und 1. Ergänzung



1. Ausfertigung

Stand: 5. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

Begründung.....	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Rahmenbedingungen.....	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung.....	7
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	8
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB.....	8
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	8
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB.....	8
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse.....	8
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB.....	8
3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes.....	9
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB.....	9
3.5 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	9
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB.....	9
3.6 Belange des Umweltschutzes.....	9
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	9
3.7 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung.....	10
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB.....	10
3.8 Belange des Verkehrs.....	11
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB.....	11
3.9 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	11
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB.....	11
4. Inhalt der 3. Änderung und 1. Ergänzung.....	12
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung.....	14
4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	18
5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	19
6. Durchführung der Planung.....	19
7. Verfahrensvermerke.....	19

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

An der Nordseite der „Breite Straße“ zeichnen sich bauliche Entwicklungen ab, die nicht heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen. Außerdem lag der Verwaltung vom Eigentümer des Grundstückes „Breite Straße 8“ ein inzwischen bereits abgelehnter Antrag zur Übernahme der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des geplanten Wendehammers vor (östliche Verlängerung der Straße „An der Mauritiuskirche“). Über die Notwendigkeit dieser Straße wurde bereits in den 1990er Jahren mit den dortigen Eigentümern diskutiert. Daher wurden seitens der Verwaltung mit den Eigentümern der hauptsächlich betroffenen Grundstücke erneut aktuell Gespräche über deren Entwicklungsvorstellungen geführt. Hier scheinen sich nun gemeinsame Perspektiven abzuzeichnen, so dass möglicherweise auch hinsichtlich der Frage zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile eine gemeinsame Haltung erreicht werden kann. Daher wurde dem Übernahmewunsch des Antragsstellers im Rahmen der Beschlussfassung zum hier vorliegenden Bebauungsplan nicht gefolgt.

Hinsichtlich der bereits bebauten vorderen Grundstücksteile sind jedoch unterschiedliche Interessenlagen der Eigentümer und der Stadtverwaltung wahrnehmbar. Zumindest von zwei Eigentümern wird der Abriss der bestehenden Gebäude und ein Neubau in Erwägung gezogen. Aus Sicht der Stadt Ibbenbüren stellt jedoch die Situation an der „Breite Straße“ ein städtebauliches Ensemble dar, welches in dieser Form einzigartig in Ibbenbüren ist und als Zeugnis für die aufgelockerte Baustruktur um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erhalten werden sollte.

Außerdem wurde in 2016 die Straße „An der Mauritiuskirche“ aufgrund von dort notwendigen Kanalisationsarbeiten und nachlassender Standfestigkeit der Stützmauer zu den Bahngleisen hin insgesamt heutigen verkehrlichen und gestalterischen Ansprüchen angepasst. Hierzu sind geringfügige Erweiterungen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Der dazu notwendige Grunderwerb wurde bereits getätigt.

Im innerstädtischen Bereich besteht ein erheblicher Bedarf an Kindertageseinrichtungen. Daher hat der Rat am 04.04.2017 beschlossen die Trägerschaft für eine neue Kindertageseinrichtung (Kita) an die Kinderland GmbH in der Innenstadt zu vergeben. Weil die Kinderland GmbH als Tochtergesellschaft des Lernen fördern e.V. bereits eine Kita-Gruppe an der Breite Straße 10 betreibt, diese aber dort wegen Platzmangel und anderer Nutzungsabsichten zeitnah aufgeben möchte, wurde auch unter Betrachtung innerstädtischer Alternativstandorte der Standort Heldermpark als am geeignetsten festgelegt.

Ziel

Die Situation an der „Breite Straße“ stellt ein städtebauliches Ensemble dar, welches in dieser Form einzigartig in Ibbenbüren ist und als Zeugnis für die aufgelockerte Baustruktur um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erhalten werden sollte. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll die Erhaltung, bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen städtebaulichen Struktur ermöglichen und Fehlentwicklungen verhindern.

Daher wird nun versucht, wenn auch nicht jedes einzelne Gebäude, so doch zumindest die städtebaulichen Strukturen (Gebäudestellung, -form, -höhe, Dachform, etc.) zu erhalten, bzw. in die ursprüngliche Form zurück zu führen. Zusammen mit den Gebäuden an der Südseite der „Breite Straße“ stellen sie ein erhaltenswertes städtebauliches Ensemble dar. Daher wird der Bereich der Südseite der „Breite Straße“ nun in den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Breite Straße“ einbezogen (1. Ergänzung) und aus dem dort bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 108 „Neumarkt“ herausgenommen. Abgesehen von den Gebäuden Breite Straße 9 + 18 stehen hier z.Z. keine Gebäude unter Denkmalschutz. Die Verwaltung hat zusammen mit dem Westfälischen Landesamt für Denkmalpflege eine Ortsbesichtigung vorgenommen. Von dort wird die Zielsetzung der Stadt ausdrücklich unterstützt.

Im nordwestlichen Teil des Heldermparkes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer 4-Gruppen-Kindertageseinrichtung mit Wohnungen im 2. Obergeschoss geschaffen werden.

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!
- Ziel Nr. 08** Ibbenbüren bietet gute Voraussetzungen als Wohnort für ältere Menschen und soll sich dahin gehend stärker profilieren!
- Ziel Nr. 13** Die gute flächendeckende Kinderbetreuung in Ibbenbüren muss zeitlich noch flexibler werden und für unter drei Jährige ausgebaut werden!
- Ziel Nr. 19** Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!
- Ziel Nr. 22** Die Entwicklung der bahnhofs-nahen Brachen muss für die Ibbenbürener Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung sein!

Die 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Breite Straße“ erfüllt in besonderer Weise die vorab aufgeführten Oberziele des Stadtentwicklungskonzeptes (STEP), da der Planbereich mit 200 m Abstand zum Bahnhof und 300 m Abstand zur Christuskirche eine der zentralsten Lagen im gesamten Stadtgebiet darstellt und dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen wird diese Oberziele soweit wie möglich zu erreichen.

2. Rahmenbedingungen

**Aufstellungs-
beschluss**

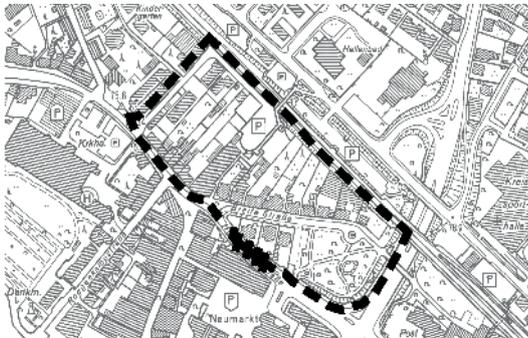
Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 11.12.2015 beschlossen ein Verfahren zur 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Breite Straße“ durchzuführen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich in rund 200 m Entfernung zum Bahnhof und 300 m zur Christuskirche und somit mitten im Stadtzentrum Ibbenbürens. Der Planbereich ist etwa 39.000 m groß und liegt östlich der Straße „An der Mauritiuskirche“, nördlich der „Große Straße/Heldermparkstraße“, westlich der „Bahnhofstraße“ und südlich der DB-Strecke.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

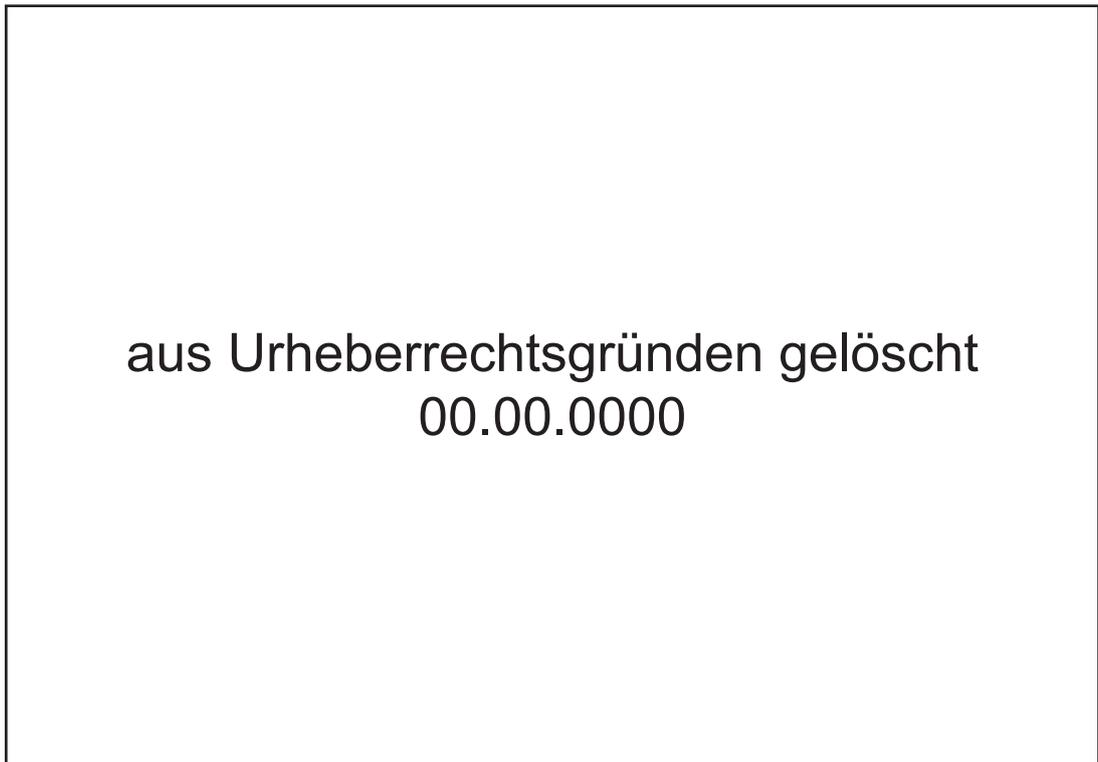
Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich



- im Süden durch die Nordseite der „Große Straße / Heldermannstraße“,
- im Westen durch die Westseite der Straße „An der Mauritiuskirche“,
- im Norden durch die Südseite der DB-Strecke Amsterdam-Warschau
- im Osten durch die Westseite der „Bahnhofstraße“ (Bahnunterführung)

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neumarkt“, der zwischen „Breite Straße“, „Heldermannstraße“ und Heldermannpark liegt, wird als Ergänzungsbereich hier einbezogen. Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 eindeutig bestimmt.

Im nachfolgenden Luftbild sind die Lage des Planbereiches sowie die nächstgelegenen Straßen gelb markiert.



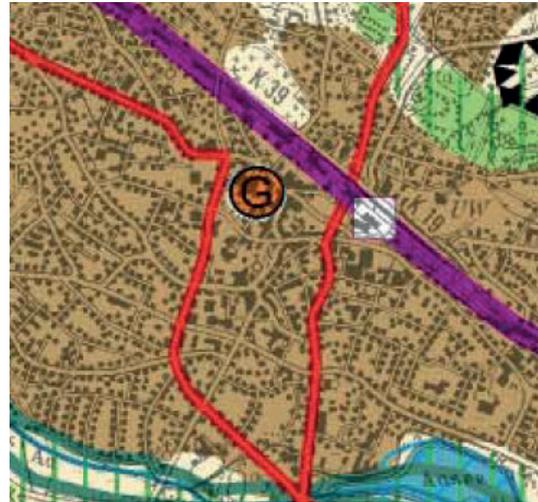
Land - LEP

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 1995) und auch dessen überarbeiteter Entwurf zur Neuaufstellung vom 05.07.2016 weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu und der Planbereich dieses Bebauungsplanes ist dort als Siedlungsraum dargestellt. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen (auch nicht zum Entwurf zur Neuaufstellung des LEP) vor.

Regionalplan

Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes weitgehend als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt.

Südwestlich des Planbereiches enthält der Regionalplan zusätzlich das Symbol „Einrichtung des Gesundheitswesens“ (hier Krankenhaus) und nördlich/östlich das eines Schienenweges mit Haltepunkt (hier Bahnhof Ibbenbüren).

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland


Außerdem sind die übergreifenden Ziele und Grundsätze zu den *Allgemeinen Siedlungsbereichen* zu berücksichtigen. So sieht Ziel Nr. 3 des Regionalplanes vor, dass *Allgemeine Siedlungsbereiche* nur bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden sollen.

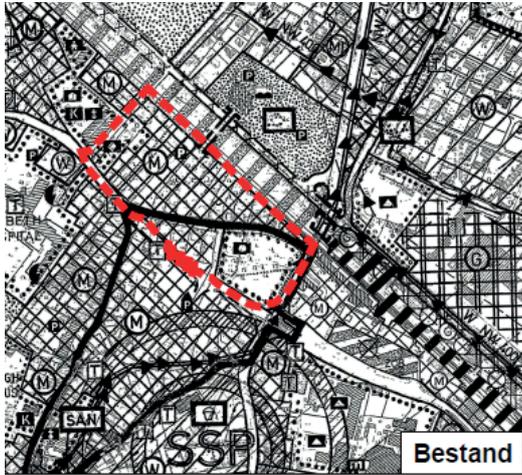
Dem Ziel Nr. 3.2: „Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.“ wird entsprochen. Wie in der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungs-Variante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis 2018 ansteigen wird (S. 20). Zusätzlich wird die Haushaltsgröße in Ibbenbüren weiter abnehmen und damit wird die Anzahl der Haushalte steigen (S. 21). Bis 2025 ist von einem Bedarf von jährlich etwa 170 Wohneinheiten auszugehen (S. 26). Aufgrund der besonderen Lage im Innenstadtbereich kann von einer schnellen Vermarktbarkeit der neu zu schaffenden Wohnungen ausgegangen werden.

Die aktuellen Zahlen zur demografischen Entwicklung zeigen, dass die obere Berechnungs-Variante aus der Modellrechnung aus 2012 tatsächlich noch überschritten wurde. So leben heute etwa 1.000 Menschen mehr in Ibbenbüren, als noch Ende 2006 und rund 500 Menschen mehr als in 2012 für 2016 prognostiziert wurde. Außerdem war die Möglichkeit aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der guten gesamtwirtschaftlichen Situation eine eigene Immobilie erwerben oder bauen zu können, selten so groß wie zur Zeit.

Das Ziel Nr. 3.3 „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.“ wird nicht vollständig erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren wird die Fläche als *'Fläche für die Landwirtschaft'* dargestellt. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist diese Darstellung in *'Wohnbaufläche'* zu ändern.

FNP

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 im Wesentlichen als *'gemischte Baufläche'* dargestellt. Lediglich der Heldermannpark ist dort als *'Fläche für den Gemeinbedarf'* mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude und der Bereich an der Ostseite der Straße „An der Mauritiuskirche“ ebenfalls als *'Fläche für den Gemeinbedarf'*, aber hier mit der Zweckbestimmung Erwachsenenbildungsstätte dargestellt.

Abb. 4: Auszug FNP -rechtswirksam-


Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich hier um eine Planung handelt, welche eine Nachverdichtung bisher untergenutzter Flächen anstrebt und die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

**angrenzende
Bebauungspläne**

Südlich des Planbereiches schließt sich der Bebauungsplan Nr. 108 „Neumarkt“ an. Die nördlich in diesem Bebauungsplan über die „Heldermannstraße“ hinausragende Planbereichsfläche wird nun in den Bebauungsplan Nr. 63 „Breite Straße“ einbezogen (s. auch Abb. 2 auf Seite 5) und ist zukünftig nicht mehr Bestandteil des o.g. Bebauungsplanes.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

An der Nordseite der „Breite Straße“ zeichnen sich bauliche Entwicklungen ab, welche zwar auf der Grundlage des derzeit gültigen Bebauungsplanes zulässig sein könnten, die aber nicht heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen. Durch die vorliegende Planung soll lediglich eine Fehlentwicklung verhindert, grundsätzlich jedoch eine bauliche Entwicklung des bisher untergenutzten innerstädtischen Raumes ermöglicht und unterstützt werden.

Durch die 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Breite Straße“ soll die rückwärtige Erschließung der nördlich der „Breite Straße“ gelegenen Grundstücke neu geregelt werden. Außerdem soll durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt werden, dass die Ensemble-Wirkung der in dieser Ausprägung in Ibbenbüren einzigartigen Situation an der „Breite Straße“ als Zeugnis für die aufgelockerte Baustruktur um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erhalten bleibt. Schließlich soll der Heldermannpark mangels Bedarf nicht mehr wie bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bücherei, sondern der tatsächlichen Nutzung entsprechend als öffentliche Grünfläche/ Parkanlage festgesetzt werden.

Belange

Gemäß § 1 (8) in Verbindung mit § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, bzw. der Änderung von Bauleitplänen oder deren Ergänzung durch Satzung öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Breite Straße“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	✓
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	✓
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	✓
§ 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	✓
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	✓
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Immissionen – Klima/Energie)	✓
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	✓
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	✓
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	✓
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse Unter Berücksichtigung der Lärmschutzfestsetzungen schafft die vorliegende Planung die Voraussetzungen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können.

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.

Aufgrund der Lagegunst direkt am Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof kann der Planbereich in besonderer Weise auch Wohnbedürfnisse mobilitätseingeschränkter Nutzergruppen erfüllen. Außerdem bietet er ein großes Potential insbesondere kleine Wohnungen und auch geförderte Wohnungen zu errichten. Beide Wohnungsangebote sind laut der aktuellen Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse noch nicht in ausreichendem Umfang in Ibbenbüren vorhanden und sollten daher bevorzugt realisiert werden.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse

§ 1 (6) Nr. 3 BauGB

Der Planbereich ist aufgrund seiner Lagegunst direkt am Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof in besonderer Weise geeignet auch Wohnbedürfnisse mobilitätseingeschränkter Nutzergruppen zu erfüllen. Außerdem bietet er ein großes Potential insbesondere kleine Wohnungen und auch geförderte Wohnungen zu errichten.

Aufgrund der zentralen Lage wird es den zukünftigen Bewohnern des Planbereiches ermöglicht alle kulturellen Angebote der Ibbenbürener Innenstadt in fußläufiger Entfernung wahrnehmen zu können. Nicht zuletzt aufgrund der Festsetzung des größten Teils des Planbereiches als Mischgebiet können dort außerdem weitere kulturelle Angebote geschaffen werden.

Durch den Neubau einer Kindertageseinrichtung im Heldermannpark wird der dringende Bedarf an Kita-Plätzen gedeckt und außerdem eine gute Kombinierbarkeit von Beruf und Familie zumindest für Beschäftigte im Innenstadtbereich erreicht.

3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Baukultur

Die Situation an der „Breite Straße“ stellt ein städtebauliches Ensemble dar, welches in dieser Form einzigartig in Ibbenbüren ist und als Zeugnis für die aufgelockerte Baustruktur um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erhalten werden sollte.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll die Erhaltung, bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen städtebaulichen Struktur ermöglichen und Fehlentwicklungen verhindern.

Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich die beiden unter Denkmalschutz stehenden Häuser „Breite Straße“ 9 und 18. Die 1892 von Julius Hövel erbaute Villa (Nr 9), in der sich heute das Stadtmuseum befindet, zeigt eine achsial gegliederte Fassade mit Sandsteinsockel. Das um 1905 erbaute Bürgerhaus „Breite Straße“ 18 ist ein ansprechendes Beispiel der Neorenaissance. Auch wenn die restlichen Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen, folgen sie dem Duktus der Denkmäler. Die Bebauung der Straße zeigt noch heute die bauliche Entwicklung einer Stadterweiterung im ausgehenden 20. Jahrhundert.

Von ihrer Qualität und ihrem Charakter für das Erscheinungsbild der Straße sind die Gebäude „Breite Straße“ 4, 5, 6, 7, 10, 12, 14 und 16 als erhaltenswert einzustufen, die wesentlich das städtebauliche Bild der Straße bestimmen.

In der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die beiden denkmalgeschützten Gebäude entsprechend festgesetzt. Weitere Festsetzungen von Baugrenzen, und Baulinien, sowie zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung sollen die Erhaltung, bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen städtebaulichen Struktur ermöglichen und Fehlentwicklungen verhindern.

Ortsbild

Das optische Erscheinungsbild des Planbereiches wird durch verschiedene Elemente geprägt. Dazu gehören insbesondere die Lage zwischen den Haupt-Verkehrswegen, die Nordstadt-Arkaden (Einkaufszentrum), das Gebäudeensemble an der „Breite Straße“ und der Heldermannpark.

Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan helfen die positiv wahrzunehmenden Elemente zu erhalten, bzw. Verschlechterungen zu verhindern und ermöglichen bei den negativen Elemente diese einer positiven Entwicklung näher zu bringen.

3.5 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften

§ 1 (6) Nr. 6 BauGB

Unmittelbar westlich des Planbereiches befindet sich die Mauritiuskirche. Die hier vorliegende Planung übt keinerlei negative Beeinflussung der kirchlichen Belange aus.

3.6 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Zur Ermittlung der lärmtechnischen Auswirkungen durch die DB-Strecke und die angrenzenden Straßen wurde vom Ing.-Büro Wenker & Gesing, Gronau, am 14.06.2016 eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 3106.1/01) erstellt. Die dort zugrundeliegenden Berechnungen kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Planbereiches lageabhängig Mittelungspegel L_m von 59 bis 80 dB(A) tags (6:00 – 20:00 Uhr) und von 60 bis 81 dB(A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) erreicht werden.

Dabei wurden die höchsten Werte im unmittelbaren Nahbereich der Bahngleise ermittelt.

Unter Berücksichtigung der vom Gutachter vorgeschlagenen und im Bebauungsplan getroffenen Lärmschutzfestsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können.

Gewässer	Belange von Gewässern sind von durch die Planung nicht betroffen.
Natur und Landschaft	Belange von Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen. Der Heldermannpark wird nun im Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Da hier die bisherige Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf für den Bau einer Stadtbücherei wegfällt, kann insgesamt von einer positiven Entwicklung aus Sicht von Natur und Landschaft gesprochen werden. Im Mi-Gebiet, welches für den Bau der Kita vorgesehen ist, werden die großen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Insoweit werden trotz der baulichen Inanspruchnahme eines Teiles des Heldermannparks die markanten Großgehölze und ein Großteil der öffentlichen Grünanlage im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan erhalten.
Artenschutz	Artenschutzrechtliche Aspekte werden durch die Planung nicht berührt, weil hier lediglich Änderungen innerhalb der bisher möglichen baulichen Entwicklungsaussichten vorgenommen werden. Der Heldermannpark war bisher als Gemeinbedarfsfläche überbaubar, wird aber jetzt zu einem großen Teil als Grünfläche festgesetzt.
Klima	<p>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. 6).</p> <p>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.</p>
Altlasten	Kenntnisse über eventuell vorhandene Altlasten im Planbereich liegen nicht vor.

tabellarische
Übersicht

Umweltbezogene Informationen + Stellungnahmen

Art der vorh. Information:	Urheber:	thematischer Bezug:
Schalltechnische Untersuchung vom 14.06.2016	Ing.-Büro Wenker & Gesing Gartenstraße 8 48599 Gronau	Verkehrslärberechnung

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft + Infrastruktur	Durch die bauliche Aktivierung der bisher untergenutzten Flächen wird insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in Millionenhöhe entstehen.
Kanalisation	Das im Planbereich anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen gesammelt und der Kläranlage, bzw. der Vorflut zugeleitet. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalleitungen ist gewährleistet.
Versorgungsleitungen	Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

- 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.

3.8 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

- ÖPNV** Der Planbereich ist sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. In knapp 200 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Ibbenbüren. Ihm vorgelagert liegt der Zentrale Omnibusbahnhof. Von dort verkehren alle Buslinien des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM), die das Stadtzentrum mit den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens und den angrenzenden Nachbarkommunen verbinden. Über den Bahnhof Ibbenbüren ist eine Verbindung zum regionalen und überregionalen Schienenverkehr gewährleistet.
- Kraftfahrzeuge** Der Planbereich ist innen durch die „Breite Straße“ und die Straße „An der Mauritius-kirche“ erschlossen und im Süden über die „Große Straße“ und „Heldermannstraße“ an das übergeordnete Straßennetz angebunden.
- Fußgänger
Radfahrer** Für Fußgänger und Radfahrer bestehen weitere Verbindungen am Ende der „Breite Straße“ nach Osten direkt zum Bahnhof und nach Süden am Westrand des Heldermann-parkes Richtung Innenstadt.

3.9 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

- STEP** Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010) i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

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

Durch die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche 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!

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 8 in besonderer Weise entsprochen.

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

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund seiner zentralen Lage in der Kernstadt und der Nähe zu nahezu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen in besonderer Weise die Entwicklung von hochwertigem Wohnungsbau.

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

Der Planbereich erfüllt aufgrund seiner zentralen Lage und der Festsetzung als Mischgebiet in besonderer Weise der Zielsetzung eine größere Nutzungsvielfalt in der Innenstadt zu fördern.

Ziel Nr. 08 Ibbenbüren bietet gute Voraussetzungen als Wohnort für ältere Menschen und soll sich dahin gehend stärker profilieren!

siehe zu Ziel Nr. 04

Ziel Nr. 13 Die gute flächendeckende Kinderbetreuung in Ibbenbüren muss zeitlich noch flexibler werden und für unter drei Jährige ausgebaut werden!

Durch den Neubau einer Kindertageseinrichtung im Helderemannpark wird der dringende Bedarf an Kita-Plätzen gedeckt und außerdem eine gute Kombinierbarkeit von Beruf und Familie zumindest für Beschäftigte im Innenstadtbereich erreicht.

Ziel Nr. 19 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!

Durch den Bebauungsplan wird die Unternehmerzufriedenheit in Ibbenbüren weiter gestärkt, da die bauliche Entwicklung durch private Projektentwickler betrieben und von der Stadt begleitet wird. Durch die bauliche Aktivierung der bisher untergenutzten Flächen wird insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in zwei-stelligem Millionenbereich entstehen.

Ziel Nr. 22 Die Entwicklung der bahnhofsnahe Brachen muss für die Ibbenbürener Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung sein!

Durch die vorliegende Planung werden bisher untergenutzte bahnhofsnahe Flächen einer sinnvollen Stadtentwicklung zugeführt. Die bisher gültige Fassung des Bebauungsplanes hat in den vergangenen Jahren diese Entwicklung offensichtlich nicht erzeugt, weil sie u.a. nicht heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht.

4. Inhalt der 3. Änderung und 1. Ergänzung

Im Bebauungsplan Nr. 63 „Breite Straße“, 3. Änderung und 1. Ergänzung werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird abgesehen von der öffentlichen Grünfläche des Helderemannparkes und öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der aktuellen Nutzung und ermöglicht somit eine größere Nutzungsvielfalt in zentraler Lage der Innenstadt.

Das Grundstück des Einkaufszentrums „Nordstadtarkaden“ (Große Straße 30) wird seiner aktuellen Nutzung entsprechend als Kerngebiet festgesetzt und ergänzt so die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Geschosshöhe wird entlang der „Breite Straße“ auf zwingend II mit ergänzenden Regelungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und im übrigen Planbereich auf II-III, III oder zwingend III Vollgeschosse festgesetzt. Diese Differenzierung soll den unterschiedlichen Zielsetzungen für die einzelnen Teilflächen des Planbereiches dienen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 – 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 -1,6 festgesetzt. Diese überschreiten teilweise die Obergrenze der in der BauNVO für Mi-Gebiete genannten Dichtewerte, entsprechen aber entweder den örtlichen Gegebenheiten oder sollen eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung ermöglichen. Diese Überschreitung ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Kerngebieten und der besonders zentralen Lage vertretbar und ermöglicht eine wirtschaftliche Nachverdichtung der Immobilien.

Bauweise Die Bauweise wird im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt. So wird beidseits der „Breite Straße“ eine abweichende Bauweise festgesetzt, um der erhaltenswerten städtebaulichen Struktur Rechnung zu tragen. Im Bereich der nördlich der Randbebauung an der „Breite Straße“ gelegenen Grundstücke soll eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben werden, um einerseits eine höhere Verdichtung zu ermöglichen und andererseits einen baulichen Schallschutz zu erzeugen.

Im westlichen Teil des Planbereiches wird entlang der „Große Straße“ im Süden und der DB-Strecke im Norden eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um auch dort eine angemessene Verdichtung und einen baulichen Lärmschutz zu erzeugen. Im mittleren Teil des westlichen Planbereiches soll die abweichende Bauweise der vorhandenen Struktur Rechnung tragen.

Baugrenzen und Baulinien In weiten Teilen des Planbereiches werden die Baugrenzen großzügig gefasst, um hier individuelle Baumöglichkeiten zu eröffnen. Die denkmalgeschützten Gebäude an der „Breite Straße“ werden komplett mit Baulinien umfasst. Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur beidseits der „Breite Straße“ werden die übrigen Gebäude an der Vorderseite und zwischen den Gebäuden bis zu 4 m Tiefe ebenfalls mit Baulinien versehen. Die rückwärtigen Bereiche dort erhalten großzügig Baugrenzen, um individuelle Lösungen für eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

Verkehrsflächen Die bereits vorhandene „Breite Straße“ und die Straße „An der Mauritiuskirche“ werden in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinausgehend wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit nach Osten die Erschließung der nachfolgenden Grundstücke erreicht.

So kann zeitnah eine Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgen und trotzdem der rückwärtige Grundstücksbereich der tiefen Grundstücke erschlossen werden.

Der vorhandene Parkplatz an der Westseite des Heldermannparkes wird der aktuellen Nutzung entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Grünflächen Der vorhandene Heldermannpark wird nun nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche/Bücherei, sondern zu etwa 2/3 als öffentliche Grünfläche/Parkanlage und zu etwa 1/3 als Mischgebiet festgesetzt, weil es einerseits keinen Bedarf mehr für die bisherige Festsetzung, gleichzeitig aber einen erheblichen Bedarf an Kita-Plätzen gibt und weil der Heldermannpark als einer der wenigen öffentlichen Parkanlagen in der Kernstadt Ibbenbürens erhalten bleiben soll.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung der zulässigen und der unzulässigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO erfolgt mit der Zielsetzung einen weitreichenden Nutzungsmix zu ermöglichen, aber störende Nutzungen weitgehend auszuschließen. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellt der Planbereich ohnehin keine Standortgunst dar. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB soll verhindern, dass ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ den Planbereich insgesamt in seiner Außen- und Innenwirkung in Mitleidenschaft zieht. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann auf hinreichend vorhandenen anderen Standorten des Stadtgebietes erfolgen.

1.2 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

1. Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig.
2. Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 7(2) Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.
3. Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1(9) BauNVO die gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
4. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Das festgesetzte Kerngebiet bezieht sich ausschließlich auf das Einkaufszentrum der „Nordstadt-Arkaden“. Durch die festgesetzte allgemeine Zulässigkeit der sonstigen Wohnungen ab dem 1. OG soll eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung sowie eine Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. Der Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen soll verhindern, dass aufgrund seiner räumlichen Flächenansprüche und der zu erwartenden Emissionen keine Beeinträchtigungen der übrigen allgemein zulässigen Nutzungen erfolgen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- 2.1 *Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen beziehen sich auf das jeweils zwischen den Baugrenzen/Baulinien gelegene Baugrundstück. Die Grundflächen von Tiefgaragen können bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben.*
- 2.2 *Für die mit Baulinien umfassten Gebäude direkt beidseits der „Breite Straße“ gelten folgende Festsetzungen 2.2.1 – 2.2.4 zum Maß der baulichen Nutzung. Der jeweilige Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist aus den im Straßenraum angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkten jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen:*
- 2.2.1 *Die Sockelhöhe (Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird auf 0,30 m – 1,30 m festgesetzt.*
- 2.2.2 *Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Außendachhaut) wird auf 9,00 m – 10,00 m festgesetzt.*
- 2.2.3 *Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaues, wird auf 13,00 m – 14,00 m festgesetzt. Dies gilt nicht für ein im MI* zulässiges Staffelgeschoss! Dort gilt der höchste Punkt des Dachaufbaus gleichzeitig als Traufe, s. 2.2.2*
- 2.2.4 *Unter Berücksichtigung der vorgenannten Höhenfestsetzungen darf das ausgebaute Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss werden. Dies gilt nicht für ein im MI* zulässiges Staffelgeschoss! Ein zweites Dachgeschoss (oder auch ein zweites Staffelgeschoss im MI*) ist unzulässig.*
- 2.3 *Für die seitlich zwischen den mit Baulinien umfassten Gebäude nördlich der „Breite Straße“ zulässigen baulichen Anlagen gelten folgende Festsetzungen 2.3.1 – 2.3.2 zum Maß der baulichen Nutzung:*
- 2.3.1 *Die baulichen Anlagen müssen die ansonsten zwingende Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude nicht erreichen, sondern dürfen auch eingeschossig sein. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Geschosshöhe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage zwischen den Hauptgebäuden deutlich untergeordnet wirkt und wesentliche Teile der seitlichen Fassaden der Hauptgebäude sichtbar bleiben. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Traufe und der First der baulichen Anlage einen Abstand zu den Ortsgängen der Hauptgebäude von mindestens 1 m einhalten.*
- 2.3.2 *Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal eine Höhe von 1 m unterhalb der tatsächlichen Firsthöhe der angrenzenden Hauptgebäude erreichen. Technische Anlagen, wie z.B. Fahrstuhlbauten oder Lüftungsanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.*

Die Situation an der „Breite Straße“ stellt ein städtebauliches Ensemble dar, welches in dieser Form einzigartig in Ibbenbüren ist und als Zeugnis für die aufgelockerte Baustruktur um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erhalten werden sollte. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Erhaltung, bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen städtebaulichen Struktur ermöglichen und Fehlentwicklungen verhindern. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus den historischen und zum großen Teil heute noch vorhandenen Gebäuden ab. Sie führen zwar nicht dazu, dass alle Gebäude zwangsweise erhalten werden können, jedoch müssen sich unter diesen Rahmenbedingungen neue Gebäude in die Ensemble-Wirkung der historischen Struktur einfügen.

Für das mit MI* gekennzeichnete Grundstück gelten diese Festsetzungen nur eingeschränkt, weil sich die vorab beschriebene historische Ensemble-Struktur nie bis zu dieser Stelle entwickelt hatte. Vielmehr war hier früher die ehemalige, aber bereits seit Jahrzehnten abgerissene Hofstelle des Heldermann-Hofes zu finden. Aufgrund des fehlenden historischen Bezuges zur umgebenden Bebauung und aufgrund der besonderen Lage am/im Heldermannpark soll hier die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen differenziert auch für Staffelgeschosse getroffen werden.

3. Bauweise gemäß § 9 (2) BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gilt die geschlossene Bauweise, mit der Abweichung, dass bei einer Nicht-Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m zu dieser Grenze einzuhalten ist.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Situation an der „Breite Straße“ stellt ein städtebauliches Ensemble dar, welches in dieser Form einzigartig in Ibbenbüren ist und als Zeugnis für die aufgelockerte Baustruktur um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erhalten werden sollte. Die Regelungen zur Bauweise sollen die Erhaltung, bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen städtebaulichen Struktur ermöglichen und Fehlentwicklungen verhindern.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109: In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Büroräumen und ähnlichem die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches</i>	<i>erf. $R'_{w,res} = 40$ dB</i>
<i>Büroräume und ähnliches</i>	<i>erf. $R'_{w,res} = 35$ dB</i>

Lärmpegelbereich V:

<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches</i>	<i>erf. $R'_{w,res} = 45$ dB</i>
<i>Büroräume und ähnliches</i>	<i>erf. $R'_{w,res} = 40$ dB</i>

Lärmpegelbereich VI:

<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches</i>	<i>erf. $R'_{w,res} = 50$ dB</i>
<i>Büroräume und ähnliches</i>	<i>erf. $R'_{w,res} = 45$ dB</i>

Weiterhin sind im gesamten Plangebiet aufgrund der nächtlichen verkehrsbedingten Mittelungspegel von $L_r > 45$ dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärberechnungen ergaben sich innerhalb des Plangebietes lageabhängig tags und nachts Mittelungspegel die höher liegen, als die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vorgeben. Über die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen werden trotz der Lärmbelastungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht.

B. Örtliche Bauvorschriften - gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Für die mit Baulinien umfassten Gebäudeteile direkt beidseits der „Breite Straße“ gelten folgende Festsetzungen zur Baugestaltung:
 - 1.1 Gebäude sind nur traufständig zur „Breite Straße“ zulässig. Dies gilt für den mit MI* gekennzeichneten Bereich nicht, wenn dort ein Flachdach entsteht!
 - 1.2 Dächer sind nur als Sattel- oder Mansarddach mit einer Hauptdachneigung von 30 – 45° zulässig. Dies gilt nicht für den mit MI* gekennzeichneten Bereich! Hier sind auch Flachdächer zulässig.
 - 1.3 Dachgauben, die komplett innerhalb der Dachflächen liegen, sind nur auf bis zu 80 % der Dachlänge zulässig. Dacheinschnitte, - ausbauten und Zwerchhäuser, welche die Traufe schneiden sind nur bis zu 50 % der Trauflänge zulässig. In beiden Fällen sind Abstände zu den seitlichen Ortsgängen von mindestens 1,00 m einzuhalten.
 - 1.4 Fassaden sind mit Fenstern im Hochkantformat in einem Verhältnis von ca. 2/3 zu 1/3 auszubilden.
2. Für das gesamte Plangebiet gilt:
 - 2.1 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.

Die Situation an der „Breite Straße“ stellt ein städtebauliches Ensemble dar, welches in dieser Form einzigartig in Ibbenbüren ist und als Zeugnis für die aufgelockerte Baustruktur um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erhalten werden sollte. Die o.g. örtlichen Bauvorschriften sollen die Erhaltung, bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen städtebaulichen Struktur ermöglichen und Fehlentwicklungen verhindern. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus den historischen und zum großen Teil heute noch vorhandenen Gebäuden ab. Sie führen zwar nicht dazu, dass alle Gebäude zwangsweise erhalten werden können, jedoch müssen sich unter diesen Rahmenbedingungen neue Gebäude in die Ensemble-Wirkung der historischen Struktur einfügen.

Für das mit MI* gekennzeichnete Grundstück gelten diese Festsetzungen nur eingeschränkt, weil sich die vorab beschriebene historische Ensemble-Struktur nie bis zu dieser Stelle entwickelt hatte. Vielmehr war hier früher die ehemalige, aber bereits seit Jahrzehnten abgerissene Hofstelle des Heldermann-Hofes zu finden. Aufgrund des fehlenden historischen Bezuges zur umgebenden Bebauung und aufgrund der besonderen Lage am/im Heldermannpark sollen hier die Festsetzungen zur Dachform differenziert auch für Staffelgeschosse getroffen werden.

Verklebte und mit Werbung überfrachtete Schaufenster tragen nicht zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität in den angrenzenden öffentlichen Räumen bei. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 stellt nun sicher, dass die Transparenz der Schaufenster erhalten bleibt. So kann die ursprünglich beabsichtigte Funktion eines Schaufensters, nämlich Ware „zur Schau zu stellen“ weiterhin positiv insbesondere auf die durch Fußgänger genutzten öffentlichen Räume wirken. Nur durch diese Gestaltung von Fenstern kann die gliedernde Funktion der Fenster im Zusammenhang mit der übrigen Fassadengestaltung sichergestellt werden. Fenster zeichnen sich durch ihre Transparenz und ihre Wechselwirkung über Licht und Gestaltung dadurch aus, dass sie massive Fassadenbestandteile unterbrechen und somit zu einem belebten Stadtbild beitragen.

4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)

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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW S. 90)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3546)

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, Archäologie für Westfalen, 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. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen (02331-6927-3885 — technische Einsatzleitung werktags oder 02331-82-2281 außerhalb der Dienstzeiten).
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser-Zisterne) wird hingewiesen.

5. 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.
6. 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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 38.087 m² groß und wie folgt gegliedert:

Mischgebiet	27.773 m ²	72,92 %
öffentliche Verkehrsfläche	5.471 m ²	14,36 %
öffentliche Grünfläche	4.844 m ²	12,72 %
Gesamtfläche	38.087 m ²	100,00 %

6. Durchführung der Planung

Bauabschnitte Aufgrund bereits vorliegender Planunterlagen zweier Grundstückseigentümer für eine bauliche Entwicklung ihrer Immobilien, kann davon ausgegangen werden, dass nach Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanänderung und -ergänzung eine zeitnahe Realisierung der Vorhaben eintreten wird.

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 11.12.2015 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 11.12.2015 beschlossen ein Verfahren zur 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Breite Straße“ durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.12.2015 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 16.12.2016 außerdem für den Bereich der 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Breite Straße“ eine Veränderungssperre beschlossen. Dieser Beschluss am 24.12.2016 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht.

§ 3 (1) BauGB 11.01.2017 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 11.01.2017. In dieser Versammlung wurden der Entwurf zur Bebauungsplanung vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll der Versammlung ist in der Verfahrensakte und auf der homepage der Stadt Ibbenbüren einsehbar. Im nachfolgenden werden die wichtigsten Anregungen/Bedenken (*kursiv*) der Versammlung dargelegt und der Umgang damit beschrieben.

Einige der Anregungen beziehen sich auf die – nach Ansicht der Vortragenden – übrigen denkmalwürdigen Gebäude an der „Breite Straße“. Es wird gewünscht, dass möglichst weitere Gebäude entweder unter Denkmalschutz gestellt oder zumindest in ihrer Struktur erhalten bleiben.

Die Situation an der „Breite Straße“ stellt ein städtebauliches Ensemble dar, welches in dieser Form einzigartig in Ibbenbüren ist und als Zeugnis für die aufgelockerte Baustruktur um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erhalten werden sollte. Die Regelungen zur Bauweise sollen die Erhaltung, bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen städtebaulichen Struktur ermöglichen und Fehlentwicklungen verhindern. Der Landschaftsverbandsverband Westfalen-Lippe, Denkmalpflege, wird im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Inwieweit sich von dort eingehende Stellungnahmen auf den Planinhalt auswirken, bleibt abzuwarten.

Das Zurückspringen der baulichen Anlagen zwischen den Hauptgebäuden an der „Breite Straße“ von 4–5 m wird für zu weit erachtet. 2 m würden ausreichen, um die Wahrnehmung der Einzelgebäude zu gewährleisten.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur beidseits der „Breite Straße“ wird das Zurückspringen der baulichen Anlagen zwischen den Hauptgebäuden von mindestens 4 m für erforderlich gehalten und entsprechend festgesetzt. Eine möglicherweise neu gewünschte innere Erschließung der Hauptgebäude durch die Zwischenbauten kann so trotzdem problemlos erfolgen.

Warum wird bei den Hausnummern Breite Straße 5 und 7 kein Zurückspringen der Zwischengebäude befürwortet?

Im Planentwurf wird nun festgesetzt, dass keine Zwischenbauten zwischen den Gebäuden Breite Straße 5, 7 und 9 ermöglicht werden, weil sie dort auch heute überhaupt nicht vorgeprägt sind. Diese Situation soll erhalten bleiben.

Was soll mit dem Helderemannpark geschehen? So hat er den Namen „Park“ nicht verdient.

Die Gestaltung und Unterhaltung des Helderemannparks ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Durch die weitere bauliche Verdichtung wird das Verkehrsaufkommen insbesondere im rückwärtigen Bereich an der Straße „An der Mauritiuskirche“ erheblich zunehmen.

Die Straße „An der Mauritiuskirche“ ist hinsichtlich ihres Ausbauszustandes ausreichend für die zu erwartende Verkehrszunahme angelegt. Die zentrale Innenstadtlage fördert außerdem einen Umstieg auf nicht-motorisierten oder öffentlichen Personennahverkehr.

§ 4 (1) BauGB 22.12.2016 - 21.01.2017 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier nicht einzeln aufgeführt. Sie finden aber weitgehend in der Begründung ihre Berücksichtigung, bzw. es wird auf die angesprochenen Themen eingegangen.

§ 3 (2) BauGB 04.04.2017 - 03.05.2017 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die während der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen und die darauf basierende Drucksache zur erneuten Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB sind auf der homepage der Stadt Ibbenbüren zu finden und für jedermann öffentlich einsehbar.

§ 4a (3) BauGB 02.05.2018 – 01.06.2018 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Die im Rahmen der Offenlegung und der erneuten Offenlegung vorgetragenen Anregungen sind in der dem Satzungsbeschluss zugrunde liegenden Abwägungstabelle wörtlich wiedergegeben. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten.

§ 10 (1) BauGB 04.07.2018 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 04.07.2018 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen die 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Breite Straße“ gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Anlagen zur Bebauungsplanaufstellung:

Schalltechnische Untersuchung:

Ing.-Büro Wenker & Gesing, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

Bericht Nummer: 3106.1/01

14.06.2016

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 5. Juni 2018



Fachdienst Stadtplanung

gez.
Steggemann

gez.
Manteuffel