



Planungskonzept

Bebauungsplan Nr. 126
„Westvorstadt“ – Teilbereich c

Bestandsaufnahme

Rahmenbedingungen der Planung

An Priorität 1 steht der Bebauungsplan 126 c „Westvorstadt – Süd“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 160.883,98 m². Es wird im Norden von der Schulstraße und der Robert-Koch-Straße, im Westen von der Westfalenstraße, im Süden von der Gravenhorster Straße (L 594) und der Weststraße (L 504) sowie im Osten von der Halleschstraße und der Poststraße begrenzt. Der konkrete Geltungsbereich ist auch der Abbildung zu entnehmen.



Der Geltungsbereich des Teilabschnitts c liegt eingebettet in die vorhandene Siedlungsstruktur und ist ausschließlich von Siedlungsbereichen umgeben. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt von Ibbenbüren mit den zentralen Infrastruktureinrichtungen sowie den Geschäften für den periodischen und aperiodischen Bedarf. Zudem liegt der Bahnhof und der Busbahnhof fußläufig zum Planbereich. Damit ist das Gebiet insgesamt gut in die vorhandenen Strukturen integriert und ist ein geeigneter Standort zur Nachverdichtung im Bestand. Die Anforderungen an ein zentrales Wohngebiet werden erfüllt und sind dem Zeitgeist und dem Siedlungsdruck entsprechend unter Berücksichtigung der städtebaulichen Möglichkeiten zu entwickeln.

Im Rahmen der Planung ist eine schalltechnische Untersuchung zu erarbeiten, um die Immissionen von den angrenzenden Landesstraßen zu prüfen und ggf. durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen zu mindern. Weiterhin sind im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung die Potenzialflächen für geschützte Arten zu überprüfen. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht integriert.

Ob weitere Untersuchungen und Gutachten zu erfolgen haben, ist im Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplanabschnitten zu klären.

Bestandsaufnahme

Die im Folgenden beschriebenen Inhalte können auch der angefügten Karte entnommen werden.

Das Gebiet gliedert sich in zwei Bereiche:

1. Der Bereich zwischen Schulstraße, Poststraße und Westfalenstraße bzw. Bodelschwingstraße.
2. Das Gebiet direkt an der Gravenhorster Straße, einschließlich der Weststraße.

Bereich 1

Die **Art der baulichen Nutzung** ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden und der erste Abschnitt stellt sich auch als solches dar. Einschränkungen gemäß der Baunutzungsverordnung wurden nicht vorgenommen.



Die Festsetzung zum **Maß der baulichen Nutzung** ist durchweg als maximal zweigeschossig erfolgt und in Teilen des Gebiets auch umgesetzt worden. Somit ist eine Durchmischung entstanden. Eine klare Zuweisung einer Ein- oder Zweigeschossigkeit für einzelne Bereiche kann nicht erfolgen. Auch die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) ist mit 0,3 im gesamten Plangebiet einheitlich festgesetzt worden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,5 bzw. 0,6. Die Unterschiede ergeben sich aus verschiedenen

Änderungen des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Anwendung der unterschiedlichen Baunutzungsverordnungen.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene **Bauweise** festgesetzt worden. Weitere Einschränkungen bzw. eine Gliederung des Gebiets bezüglich Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern oder Hausgruppen erfolgte nicht. Somit sind derzeit alle Wohnformen im gesamten Plangebiet möglich. Wie der Karte zu entnehmen ist, ist dies auch im Gebiet umgesetzt worden.



Dennoch haben sich die verschiedenen Gebäudeformen unterschiedlich im Gebiet verteilt.

Im inneren Bereich, der ausschließlich von den Siedlungsstrukturen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umgeben ist, zeigen sich insbesondere entlang der Poststraße und der Schulstraße erste Veränderungen der **Gebäudestrukturen** hin zu Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss. Diese wurden über mehrere Grundstücke entwickelt, um entsprechende Größen zu

ermöglichen. Die Kleinteiligkeit in manchen Bereichen wurde damit in den letzten Jahren durchbrochen. Diese Entwicklung erfolgte in den Augen der Öffentlichkeit in weiten Teilen unpassend und unstrukturiert, ist aber auf die Möglichkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zurückzuführen, der derzeit keine Festsetzungen zu den Wohneinheiten oder gestalterische Vorgaben vorsieht.

Im weiteren Siedlungsverlauf zeigen sich aus dem alten Bestand heraus verschiedene Gebäudestrukturen aus Einfamilienhäusern, alten Mehrfamilienhäusern (9), Doppelhäusern (11) und nur wenigen (6) Reihenhäusern. Die Größte Anzahl nehmen die Einfamilienhäuser ein. Hierzu wurden Häuser bis maximal zwei Wohneinheiten gezählt. Insbesondere die alten Mehrfamilienhäuser sind bereits im Entstehen der Siedlung entstanden und fügen sich aufgrund der Gestaltung und der Bauweise in die vorhandenen Strukturen ein und werden als erhaltenswert eingestuft.

Insbesondere in den Nebenstraßen wie der Sauerbruchstraße, der Behringstraße, der Rudolf-Virchow-Straße und der Bodelschwinghstraße ist eine kleinteilige Bebauung vorhanden. Hier sind vornehmlich Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise entstanden. Nur sehr vereinzelt sind in diesen Straßen Mehrfamilienhäuser (insgesamt 4) entstanden.

Entlang der Haupteinfahrt des Gebiets, Poststraße und Röntgenstraße, zeigen sich andere Gebäudestrukturen. Hier sind vereinzelt Ärzte und kleine, wohnverträgliche Gewerbebetriebe vorhanden, die den Bereich insgesamt städtischer wirken lassen. So sind auch in diesem Bereich mehr Mehrfamilienhäuser oder auch Doppelhäuser zu verzeichnen.



Die **Baugrenzen** entsprechen im Großteil des Gebiets, insbesondere in den kleinen Nebenstraßen im Westen des Geltungsbereichs, den Grundstückstiefen.

Im Norden des Geltungsbereichs zwischen Poststraße und Schulstraße sind bereits Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen worden, die aber aufgrund von fehlenden Grundstücksanteilen für die Erschließungsanlagen nicht umgesetzt werden können.

Weiterhin sind im Süd-Osten des Geltungsbereichs weitere Flächen für eine mögliche Nachverdichtung mit entsprechenden Grundstückstiefen vorhanden.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Gebäude zur Straße orientiert errichtet worden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht zu erhalten und insbesondere für eine neue Bebauung zu regeln.



Bezüglich der **Gestaltung** sind im gesamten Geltungsbereich zum Großteil geneigte Dächer mit einem Verblender vorhanden. Dazu kommen vereinzelt alte Sandsteingebäude, fünf von den sechs Gebäuden befinden sich an der Poststraße.

Des Weiteren sind ebenfalls häufig Häuser mit geneigten Dächern und einer Putzfassade vorhanden.



Vergleichsweise befinden sich im gesamten Gebiet nur wenige Flachdächer.

Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden im Geltungsbereich keine **Wohneinheiten** festgesetzt. Daher sind diese im Gebiet derzeit sehr unterschiedlich und variieren zwischen 1 und 12.

In ersten Gesprächen innerhalb des Dezernats wurde deutlich, dass Probleme hinsichtlich des ruhenden Verkehrs bestehen. Im Rahmen des Bebauungsplans können hierzu auf Privatgrundstücken keine Aussagen getroffen werden. Dies ist über den Bauantrag im Einzelfall zu regeln. Zudem besteht die Möglichkeit eine Stellplatzsatzung für das gesamte Stadtgebiet zu erlassen. Der Bebauungsplan kann lediglich öffentliche oder private Stellplatzanlagen, also Möglichkeiten für gesammelte Abstellmöglichkeiten, festsetzen. Dies kann im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans geprüft werden.

Bereich 2

Der zweite Bereich ist in einem erweiterten Kontext zu betrachten, der über die Grenzen des Geltungsbereichs hinausgeht, um die entsprechenden Nutzungsstrukturen festsetzen zu können und dem Gebiet in seinen Entwicklungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Die Bestandsaufnahme zeigt in diesem Bereich eine Häufung von neueren Mehrfamilienhäusern zum Teil mit Staffelgeschossen, was auf die Lage an der Hauptstraße zurückzuführen ist. Dies ist bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen. Zudem sind hier Gewerbebetriebe und Ärzte zu finden.



Der Bereich stellt sich nicht als allgemeines Wohngebiet dar, sondern im erweiterten Gesamtkontext mit Tankstelle und Gewerbebetrieben eher als Mischgebiet. Die zu betrachtenden Nutzungen, auch außerhalb des Geltungsbereichs, lassen eine andere Einschätzung derzeit nicht zu.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich um ein komplexes Siedlungsgefüge handelt, das sich in seiner Struktur sehr unterschiedlich darstellt und aus diesem Grund sehr kleinteilig bearbeitet werden muss.

Planungskonzept

Analyse und Ziel der Planung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird für den inneren Bereich des Plangebiet erhalten. Hier sollen jedoch noch einmal die einzelnen Nutzungen überprüft werden, um ggf. Nutzungen die für einzelne Teile des Gebiets nicht passend sind auszuschließen.

In Bezug auf **das Maß der baulichen Nutzung** ist zum einen eine maximale Anzahl an Vollgeschossen, Nicht-Vollgeschossen und ggf. eine Firsthöhe festzusetzen, um eine Integration der zukünftigen Gebäude zu ermöglichen.

In Bezug auf die Nachverdichtung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Gebäude in zweiter Reihe zu reduzieren. Hier soll eine klare Abstufung erfolgen. Für den Bestand ist ein entsprechender Schutz zu formulieren. In der Zukunft sollen die Möglichkeiten der Höhenentwicklung hier eingeschränkt werden.

Die offene **Bauweise** soll ebenfalls erhalten werden. Ziel ist jedoch auch die Prüfung einer entsprechenden Gliederung der verschiedenen Gebäudestrukturen in den Teilbereichen des Geltungsbereichs.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Ibbenbüren in diesem Bereich aufgrund der innenstadtnahen Lage das Ziel einer **moderaten Nachverdichtung**, auch durch Mehrfamilienhäuser, da der Bestand eine Durchmischung der Gebäudestrukturen bereits zeigt. Diese Strukturen sollen weiter verfestigt werden. Insbesondere im innerstädtischen Bereich sollen die bestehenden Wohngebiete im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Zuge einer Nachverdichtung überarbeitet werden, um die bestehenden Infrastruktureinrichtungen möglichst Effizient zu nutzen und die Gebiete zukunftsfähig zu gestalten. Gerade in diesen Lagen, kann dies nicht ausschließlich mit Hilfe von Einfamilienhäusern geschehen. Dies wird auch aus dem Bestand heraus deutlich. So wurden bereits im Entstehen der Siedlung einige Mehrfamilienhäuser entwickelt, die sich in den Bestand einfügen. Wie oben bereits beschrieben ist das Ziel folglich eine moderate Nachverdichtung durch Einfamilienhäuser in zweiter Reihe auf der einen und Mehrfamilienhäusern auf der anderen Seite.

Insbesondere im Westen, aber auch in weiteren Bereichen ist, wie in der Karte ersichtlich, eine Nachverdichtung in zweiter Reihe aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht möglich. So ergeben sich maximal zwei kleinteilige Möglichkeiten Baugrenzen zu erweitern. In anderen Bereichen werden sie geordnet.

Die Struktur der bestehenden Mehrfamilienhäuser soll aufgenommen und geordnet werden.

Hierzu sollen auch **gestalterische Maßnahmen** getroffen werden, die das Weiterentwickeln und die Integration der neuen Gebäude gewährleisten kann. Ziel ist in diesem Zusammenhang in Zukunft eine entsprechende Gestaltung zu erreichen. Im Gebiet sind unterschiedliche Dachformen und Fassadenmaterialien verwendet worden, auch wenn geneigte Dächer mit einem Verblender das Straßenbild im gesamten Gebiet prägen, so sind doch auch Putzfassaden und vereinzelt auch sehr flachgeneigte Dächer vorhanden. Aus diesem Grund sind auch unterschiedliche Festsetzungen je nach Teilbereich des Geltungsbereichs zu treffen.

In weiteren Teilen bleiben die **Baugrenzen** bestehen, da die Grundstücke eine weitere Entwicklung nicht zulassen und die nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen haben hier Vorrang,

da auch im innerstädtischen Bereich durchaus Grünflächen zum Erhalt des Kleinklimas bestehen bleiben sollen. Auch diese sind in den innenstadtnahen Bereichen von Bedeutung. So gibt es insbesondere im Westen des Geltungsbereichs Flächen, die für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe nicht zur Verfügung stehen sollen. Diese sind im Plan entsprechend gekennzeichnet. In diesen Bereichen werden die Baugrenzen an die Gegebenheiten angepasst.

Im Gebiet ist aufgrund der Nachverdichtungsmöglichkeiten über die Festsetzung von Baulinien oder entsprechenden textlichen Festsetzungen nachzudenken, um eine Orientierung der Gebäude entlang der Straße, insbesondere bei großen, tiefen Grundstücken und Baufeldern, zu erreichen. Dies ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen.

Wie oben beschrieben stellt sich die Anzahl der **Wohneinheiten** im Gebiet sehr unterschiedlich dar. Dies soll im Rahmen der Bauleitplanung im Gebiet geregelt werden. Hierbei wurde deutlich, dass es eine einheitliche Lösung für den gesamten Geltungsbereich nicht geben kann, sondern eine Gliederung entstehen soll, die den Bestand berücksichtigt aber gleichzeitig eine Struktur ermöglicht. So steht in diesem Zusammenhang die zukünftige Entwicklung aus Sicht der Stadt Ibbenbüren im Vordergrund. Aus diesem Grund haben vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Eine ähnliche Entwicklung soll aber in einigen Bereichen vermieden werden. Dies wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und für die unterschiedlichen Teilbereiche festgelegt. Ziel bleibt in diesem Zusammenhang aber die Nachverdichtung in diesem Bereich.

Das Gebiet an der Gravenhorster Straße unterscheidet sich in seiner Struktur. So gibt es auf der einen Seite das Wohngebiet, das sich als allgemeines Wohngebiet darstellt, da auch einige gebietsverträgliche Nutzungen neben dem Wohnen vorhanden sind. Auf der anderen Seite sind entlang der Hauptstraßen andere Nutzungsstrukturen zu verzeichnen. Diese sind bei der Bearbeitung des Gesamtkonzepts zu beachten.

Direkt an der Gravenhorster Straße wurde ein Teilbereich nicht in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aufgenommen. Die Gründe erschließen sich aus den vorhandenen Unterlagen nicht. Derzeit wird das Gebiet als Innenbereich gemäß § 34 BauGB bewertet. Klare Festsetzungen bestehen nicht. Dies soll im Rahmen dieser Bauleitplanung geändert und der Teilbereich in den Geltungsbereich integriert und strukturiert werden. Der Bereich soll in diesem Zusammenhang als Mischgebiet ausgewiesen werden. Hierbei ist die gesamte Umgebung zu betrachten. Diese stellt sich im Bereich der Gravenhorster Straße als eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe dar. Dies wird im Rahmen des Plankonzeptes aufgenommen und weiterentwickelt. Ziel ist hier die etablierten Nutzungen zu festigen und das Gebiet in seiner Entwicklung durch die Aufnahme in den Bebauungsplan zu unterstützen und mit eindeutigen Festsetzungen und ggf. gestalterischen Vorgaben zu strukturieren.

Damit ergeben sich für den Bebauungsplan 126 c „Westvorstadt – Süd“ zusammenfassend folgende Ziele:

- *Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe und die Möglichkeit zur weiteren Etablierung von Mehrfamilienhäusern nach Prüfung der unterschiedlichen Gebietseinheiten.*
- *Verfestigung der bestehenden Nutzungen. Es sollen klare Strukturen geschaffen werden, die eine nachvollziehbare Weiterentwicklung des Gebiets ermöglicht.*
- *Weiterentwicklung und Strukturierung des Gebiets in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und gestalterischen Vorgaben.*
- *Festsetzung von Wohneinheiten*

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen diese Ziel weiterentwickelt und mit entsprechenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Es sind Gutachten zur schalltechnischen Situation, zum Artenschutz und Umweltberichte erforderlich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nur für den kleinen Teilbereich an der Gravenhorster Straße/ Weststraße erforderlich, der als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden soll. Diese wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 126 c durchgeführt.