

Bebauungsplan Nr. 126 c „Westvorstadt-Süd“,

Protokoll der informellen Bürgerversammlung am 6. Juni 2023

Ort: Bürgerhaus

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:50 Uhr

Teilnehmer: **Von der Verwaltung:**
Frau Kaß, FD 61
Herr Steggemann, FD 61/611
Frau Hoffmann, FD 61/611
Frau Stermann, FD 61/611

1. Frau Kaß eröffnet die Versammlung und begrüßt die Anwesenden. Danach erläutert sie die Gegebenheiten im Plangebiet und gibt das Wort an Frau Hoffmann.
2. Frau Hoffmann erläutert den Planungsanlass. Sie erklärt den Ablauf und die einzelnen Verfahrensschritte der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes. Bei der heutigen Veranstaltung handelt es sich um eine informelle Bürgerveranstaltung **vor** der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB). Stand heute gibt es noch kein Plankonzept. Folgende Themen sollen heute behandelt werden:
 1. Ziele des Abends – warum sind wir alle hier
 2. Übergeordnetes Ziel der Planung/Gesamtkonzept
 3. Geltungsbereich des aktuellen Plans
 4. Stand des Verfahrens
 5. Vorstellung der bisherigen Ergebnisse (Bestandsaufnahme/Analyse)
 6. Ziele der Planung
 7. Weiteres Vorgehen
 8. Anregung/Ideen der anwesenden Bürger

Frau Hoffmann stellt die Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2020/2021 vor sowie die Analyse. Auf dieser Grundlage hat der Rat der Stadt Ibbenbüren am 10.02.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Ziel ist es heute, die Eigentümer, Anwohner und Interessierten frühzeitig in das Verfahren einzubinden und Ideen und Anregungen, aber auch Probleme aus der Bevölkerung zu sammeln, die in die Planungen einfließen sollten. Ziel ist es, Planungssicherheit und eine klare Struktur für alle Beteiligten zu schaffen.

Von Dezember 2020 bis Frühjahr 2021 wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt, dabei erfolgte die Aufnahme und Begutachtung von verschiedenen städtebaulichen Punkten, wie Wohneinheiten, Art der Gebäude (EH, MFH, DH und RH), Geschossigkeiten, Flächen im Eigentum der Stadt, Gestaltung (Dachneigung, Fassadengestaltung), Wohneinheitenbereiche und Nachverdichtungsbereiche. Inzwischen hat es weitere Veränderungen in dem Bereich, zum Beispiel Ecke Poststraße/Halleschstraße, gegeben, die noch nicht eingearbeitet wurden, die jedoch bekannt sind. Die Bestandsaufnahme ist in mehrere Karten zusammengefasst worden:

- Bestandsaufnahme Gestaltung: Fassaden und Dachformen
- Bestandsaufnahme Wohneinheiten, Art der Gebäude, Eigentum:

Wohneinheiten ab 3 Wohneinheiten, Doppelhäuser, Reihenhäuser, MFA alt, also aus dem Beginn der Siedlung, MFH neu sowie städtisches Eigentum

Das übergeordnete Ziel dieser Planung wurde politisch im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses diskutiert und beschlossen. Ziel ist es, auch gemäß des Regionalplans und in Bezug auf die sonstige Gesetzgebung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern. Die zentrale, innenstadtnahe Lage soll für eine sinnvolle Nachverdichtung genutzt werden.

Der Gesamtplan ist in vier Teile unterteilt worden, A, B, C und D. Begonnen wird mit dem Bereich C. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Schulstraße und der Robert-Koch-Straße, im Westen von der Westfalenstraße, im Süden von der Gravenhorster Straße (L594) und der Weststraße (L504) sowie im Osten von der Halleschstraße und der Poststraße begrenzt. Die Wohneinheiten wurden noch einmal grob in Bereiche zusammengefasst. Ein weiterer Aspekt ist die Nachverdichtung in zweiter Reihe, wobei die Grundstücksgrößen und Tiefen sowie die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen ist. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden schließlich in der Analyse zusammengefasst. Dazu gibt es eine Karte zur Erhaltung und Entwicklung sowie eine Karte zur Gestaltung.

Ziel der Planung ist die Verfestigung der bestehenden Strukturen (Erhalt), eine Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe und die Möglichkeit zur weiteren Etablierung von MFH nach Prüfung der unterschiedlichen Gebietseinheiten. Es soll eine Weiterentwicklung und Strukturierung des Gebietes erzielt werden.

Der nächste Schritt wird die Erarbeitung der Planunterlagen unter Berücksichtigung der heute gegebenen Anregungen und Hinweise sein. Im Anschluss erfolgt dann eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorgaben des BauGB, in deren Rahmen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben werden können.

3. Es werden folgende Fragen gestellt/ Anregungen und Hinweise gegeben:

Nr.	Fragen/Anregungen der Öffentlichkeit	Beantwortung durch Frau Kaß/ Frau Hoffmann/Herrn Steggemann
1.	Wie lange wird es noch bis zur frühzeitigen Beteiligung dauern?	Insgesamt werden für das gesamte Verfahren ca. 1-2 Jahre benötigt. Anfang des nächsten Jahres werden voraussichtlich erste Pläne vorliegen.
2.	Es wird um Erläuterung der Probleme, die gesehen werden/bestehen können, gebeten.	Bei der Darstellung der roten Pfeile (Blitze) geht es vornehmlich darum, einen Vermerk aufzunehmen, dass diese Bereiche noch einmal genauer betrachtet werden. Mögliche Probleme können zum Beispiel verschiedene Nutzungen sein, die Schule, Lärm. Die im Plan dargestellten lila Pfeile zeigen an, dass außerhalb des Geltungsbereichs Nutzungen liegen, die Einfluss auf den Planbereich haben werden. Es gibt bereits jetzt viele Bereiche, in denen zwei vormals einzelne Grundstücke mit einem MFH bebaut wurden. Angrenzend stehen EH, auch diese Bereiche möchten wir noch einmal betrachten.
3.	Ich bin Anwohner der Poststraße in Höhe der Robert-Koch-Straße. Es wird bereits seit längerer Zeit eine Zunahme des Straßenverkehrs durch Abriss älterer EHS und Neubau von MFHs beobachtet, da kein ausreichender Parkraum für die	Nach den Vorgaben des Regionalplans und der Bundesgesetzgebung sind zunächst vorhandene Gebiete nachzuverdichten und nicht weitere Bebauung im Außenbereich zu forcieren. Dabei ist es auch unsere Aufgabe zu schauen, wie Nachverdichtung und Klima

	<p>neuen Bewohner entsteht (1 ½ Parkplätze pro WE stehen häufig mindestens 2 PKWs entgegen). Das Gesicht des Viertels verändert sich. Zur Zeit ist eine zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss üblich. Warum wird dies genehmigt. Es ist nicht nachvollziehbar, wie Nachverdichtung mit der Einhaltung der Klimaziele vereinbar sein soll. Gärten verschwinden und versiegelte Fläche entstehen zunehmend. Zudem müsste der Fahrradverkehr gestärkt werden. Für Fahrradfahrer ist es gefährlich zwischen parkenden Autos links und rechts der Fahrbahn und dem vielen Lieferverkehr auf der Straße zu fahren.</p>	<p>vereinbart werden können. Nach dem heute gültigen Bebauungsplan ist eine 2geschossige Bauweise mit Staffelgeschoss zulässig.</p>
4.	<p>Diese Veranstaltung ist eine Chance, das Gebiet mitzuentwickeln. Die Verkehrssituation im Bereich der Weststraße in Richtung Kolpinghaus ist besonders zu Zeiten des Schülerverkehrs - insbesondere in Höhe der Abzweigung Zwirnerweg - sehr gefährlich. Dort befinden sich zwei Parkbuchten entlang der Fahrbahn der Poststraße. Durch pendelnde Anwohner und Pflegedienste die an- und abfahren, ergeben sich dort immer wieder brenzlige Verkehrssituationen. Hier sollte eventuell einmal eine Verkehrsschau erfolgen. Bei zukünftigen Planungen sollten auch die Zuwegungen beachtet werden, wer fährt über welche Grundstücke, wer hat ein Wegerecht etc. Zu der zweigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss möchte ich sagen, dass es gefälligere Bauweisen wie diese Kästen gibt.</p>	<p>Wir werden diesen Hinweis mitnehmen.</p>
5.	<p>Die Poststraße gilt als „Wohnsammelstraße“. Es wurden Schwellen zur Verkehrsberuhigung eingebaut. Wie ist der Status dieser Straße und was bedeutet das? Das Klima ist ein wichtiger Aspekt. Es werden Tiefgaragen gebaut, Flächen gepflastert, große Flächen überbaut. Dadurch hat sich der Grundwasserspiegel gesenkt. Es besteht eine Problematik der Hitzestauung durch Beton und Stein, da reicht auch keine Dachbegrünung um dem entgegen zu wirken</p>	<p>Wir werden diese Hinweise mitnehmen.</p>
6.	<p>Im Eingangsbereich der Poststraße von der Weststraße befinden sich große Bäume, die das Gebiet prägen und charakteristisch für die Straße sind. Sie</p>	<p>Wir werden diesen Hinweis mitnehmen.</p>

	sollten erhalten und der Alleecharakter eventuell auch Richtung Püßelbürener Damm erweitert werden, auch wenn die Bäume Dreck machen.	
7.	Der Fahrschulverkehr sollte verboten werden, dadurch würde sich die Situation schon entspannen.	Das kann nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.
8.	Entlang der Poststraße gibt es keine Radwege. Der Bürgersteig wird häufig als Radweg genutzt, aus Sicht der Radfahrer verständlich, aber auch gefährlich, da die Hauseingänge/Grundstückszugänge teilweise direkt auf dem Gehweg münden und dieser nicht überall einsehbar ist. Dies führt zu gefährlichen Situationen.	Wir werden diesen Hinweis mitnehmen.
9.	Radfahrer fahren auf Gehwegen, Rollstuhlfahrer und Personen mit Rollatoren nutzen die Fahrbahn, da die Gehwege desolat und abgeschrägt sind. Dies ist aber gefährlich.	Dies ist ein Thema der Verkehrsplanung, wir werden es an die Kollegen weitergeben. Hier handelt es sich um Nutzerverhalten, welches durch Stadtplanung nicht gesteuert werden kann. Auf das Nahmobilitätskonzept wird verwiesen.
10.	Die Verkehrssituation ist ein Problem der MFH – vorher gab es diese Problematik nicht, daher ist es schon auch ein Thema der Stadtplanung.	
11.	Ich bin Anwohner der Robert-Koch-Straße/Rudolf-Virchow-Straße. Seit die Baustelle auf dem Eckgrundstücke (ehemals Feldmann) besteht, gibt es auf der Rudolf-Virchow-Straße ein absolutes Halteverbot. Dies sollte nach Fertigstellung der Baustelle unbedingt beibehalten werden, da in diesem Bereich Anlieger und u.a. ein Taxi dauerhaft parken.	Wir werden den Hinweis mitnehmen.
12.	Es soll eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, um die Höhe der Gebäude, die Anzahl der Geschosse und die WE festzusetzen, ist das richtig?	Gestalterische Festsetzungen und Festsetzungen zu Höhen, Geschossen und WE können über Jahre erzielen, dass sich neue Gebäude integrieren, entsprechend dem Motto, Gutes erhalten und Schlechtes verhindern. Ziel soll es sein, durch einen gemeinsam entwickelten Plan eine Verbesserung zu erzielen.
13.	Die Planung ist nicht mit dem Gedanken verbunden, dass in großen Gärten aufgrund der Grundstückgröße ein weiteres Gebäude errichtet werden muss? An der Grenze zu meinem Grundstück wurde vor Jahren noch eine Straße zur Erschließung weiterer Grundstücke	Niemand soll gezwungen werden zu bauen, aber wenn der Wunsch besteht, dass zum Beispiel die Kinder im Garten bauen, würden die Voraussetzungen gegeben sein. Es handelt sich hier um einen Angebotsplan, niemand wird verpflichtet. Das Gebiet soll langfristig weiterentwickelt werden.

	gebaut, die Sauerbruchstraße.	
14.	Wird bei einer möglichen Bebauung in zweiter Reihe auch die Zuwegung mitgeplant?	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Entwicklung der Festsetzungen wird geprüft, ob eine öffentliche Zuwegung möglich ist. Zum Beispiel kann eine Festsetzung erfolgen, dass die Erschließung über das davor liegende Grundstück zu erfolgen hat. Es kann aber auch bei der Teilung ein entsprechender Zuschnitt des Grundstücks erfolgen, so dass eine Erschließung gesichert ist. Eine Nutzung von städtischen Flächen ist in diesem Bereich jedoch ausgeschlossen, da nur die vorhandenen Straßenflächen im städtischen Besitz sind.
15.	Wäre eine Festsetzung möglich, dass die Erschließung eines Grundstückes nur von links über die vorhanden Straße möglich ist und nicht von rechts?	Die Gegebenheiten werden jeweils geprüft, ob z.B. die Erschließung über das eigene Grundstück möglich ist oder ein Wegerecht über andere Flächen nötig wird. Bei mehreren Grundstücken wäre auch eine gemeinsame Erschließung denkbar.
16.	Negative Gebäude in 2geschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss sind ja nun bereits vorhanden. Wie können diese künftig verhindert werden.	Im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplans ist diese Bebauung zulässig. Hier bleibt das weitere Verfahren abzuwarten und welche Dichte zukünftig festgesetzt wird.
17.	Ist es vorgesehen diese Bauweise (zweigeschossig mit Staffelgeschoss) zukünftig auszuklammern?	Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz. Bei einem Neu- oder Umbau muss dann den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans gefolgt werden. Die Festsetzungen des neuen Planes sind ab Rechtskraft einzuhalten.
18.	Die Poststraße sollte durch die Bauordnung einmal genauer betrachtet werden. Die tatsächlichen Versiegelungen und die Einhaltung der Grundflächenzahl sollte kontrolliert werden, auch hinsichtlich der Problematik einer Absenkung des Grundwasserspiegels. Aus welchem Grund werden heute diese hohen Versiegelungen genehmigt.	Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat sich im Laufe der Jahre geändert. Und es ist bei der Genehmigung immer die BauNVO anzuwenden, die bei der Rechtskraft des Bebauungsplans oder einer Änderung wirksam war. Früher gab es andere Regelungen als heute. So erklären sich die versiegelten Flächen. Das Siedlungsbild ändert sich, Häuser werden ohne Keller gebaut und dadurch werden größere Stellflächen benötigt, die versiegelt werden. Auch das Nutzerverhalten spielt hier eine Rolle, nicht alles, was gebaut wird, ist ggf. auch genehmigt.

19.	Ist an GRZ und GFZ nicht zu rütteln?	Eine Erhöhung oder Reduzierung der GRZ ist zu prüfen, da die Grundstücke ja auch bebaubar bleiben müssen und die BauNVO Orientierungswerte vorgibt. IdR ist 0,4 ausreichend. Die Bebauung mit einem EH ist auch auf 400 m ² möglich. Man versucht, Flächen zu sparen und die Wohnfläche zu vergrößern.
-----	--------------------------------------	---

4. Frau Kaß geht noch einmal auf die Themenübersicht des Abends ein und fragt, ob zu den angesprochen Themen noch weitere Fragen bestehen. Frau Hoffmann gibt ihre Kontaktdaten bekannt und weist daraufhin, dass weitere Fragen und Anregungen, die sich im Anschluss an diesen Abend ergeben direkt an sie gerichtet werden können und alle bisher vorliegenden Pläne auch im Internet einsehbar sind. Dabei weist Frau Kaß auf eventuelle Homeofficezeiten und damit verbundene Rufumleitungen in das Homeoffice der KollegInnen im Rathaus hin, von denen sich AnruferInnen nicht abschrecken lassen sollten. Zum Ende der Veranstaltung wird der vorgesehene Zeitplan angesprochen. Zur Zeit laufen u.a. die Artenschutzprüfung und weitere Gutachten sind in Auftrag gegeben, die noch einige Zeit brauchen werden. Danach wird der Umweltbericht erstellt. Weitere Rückmeldungen und Anregungen sollten vor Ende des Sommers vorgebracht werden. Frau Hoffmann bedankt sich für die sachliche Diskussion und weist abschließend darauf hin, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bzw. der Offenlegung des Planentwurfes und der Begründung im weiteren Verfahren ggfs. noch weitere Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht werden können.
5. Die öffentliche Versammlung endet um 18:50 Uhr.

für das Protokoll:
gez. Stermann