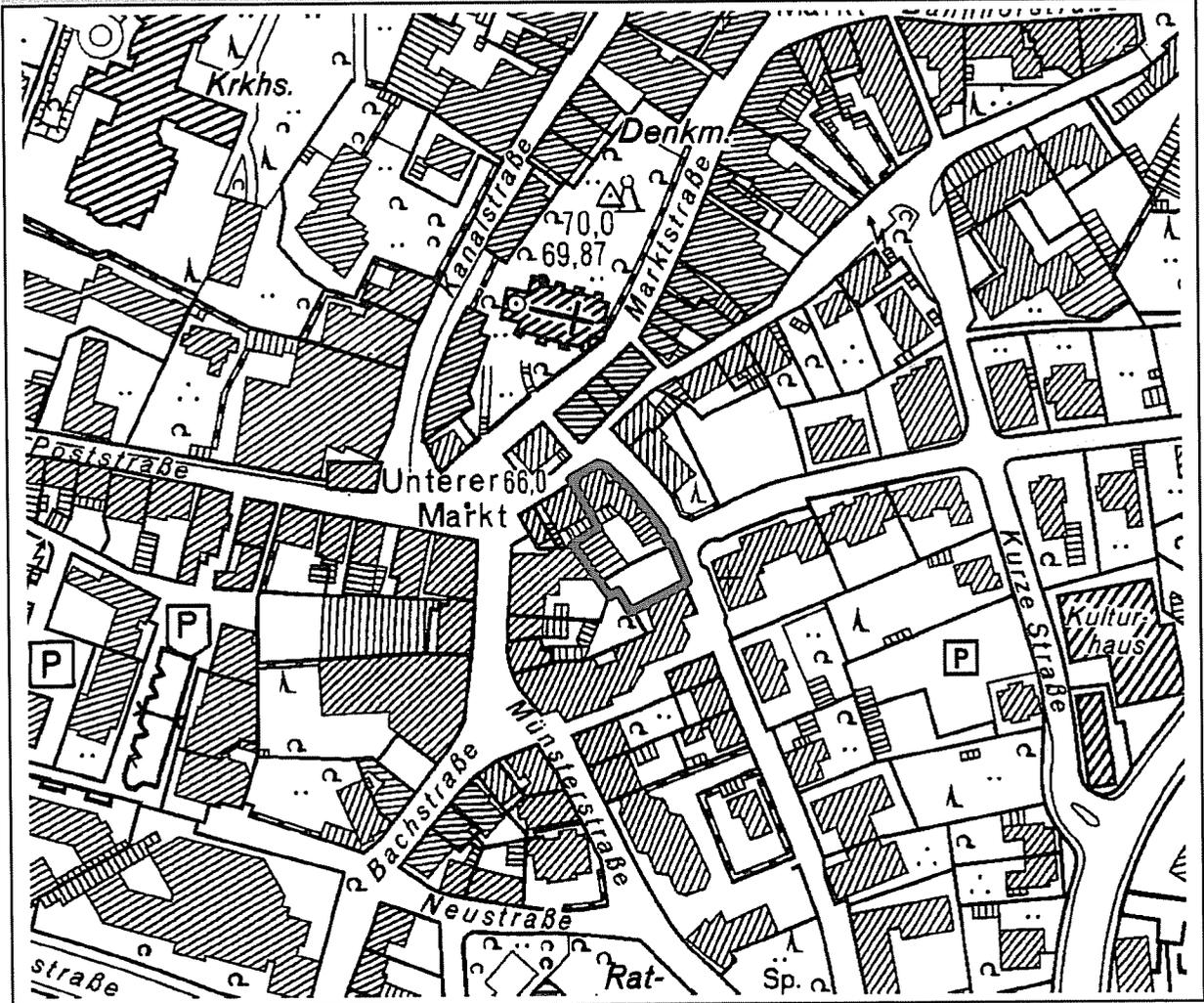


## Begründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 106 „Klosterstraße“

der Stadt Ibbenbüren

(§ 13 BauGB)



1. Ausfertigung

## Inhaltsübersicht

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2. Aufstellungsbeschluss/Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planung</b>	<b>3</b>
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
4.1 Bauliche Nutzung	3
4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz	5
4.4 Eingriffsregelung, Umweltbericht	5
4.5 Bodenordnende Maßnahmen	6

---

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Verwaltung liegt ein Planungskonzept für den Abriss bzw. Teilabriss und den Neubau der Gebäude Brunnenstr. 29 (Ecke Klosterstraße) vor. Ziel der Planung ist die Beseitigung der ungenutzten ehemals gewerblichen Gebäudeteile, die tw. baufällig sind und ihr Ersatz durch einen Neubau in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss. Im Untergeschoss sind Parkplätze vorgesehen.

Die frühere gewerbliche Nutzung wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben und soll auch nicht wieder in dieser Form aufgenommen werden. Zielrichtung ist nun eine kerngebietstypische Bebauung in der Wohn- bzw. gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen o.ä.) angesiedelt werden können.

In der Nachbarschaft zur geplanten Bebauung sind mehrere neue Gebäude vorhanden, die durch ihre moderne Formensprache eine Ausstrahlung auf den Planbereich haben.

Die Maßnahme ist zu begrüßen, da sie zur Attraktivierung der Ibbenbürener Innenstadt in diesem Bereich beiträgt und Gebäudeleerstand hierdurch beseitigt wird. Eine Nachverdichtung mit gemischten Nutzungen entspricht in diesem Bereich dem planerischen Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes.

Da sich diese Planung auch auf die südlich angrenzende Verkehrsfläche auswirkt, wird sie in den Änderungsbereich mit einbezogen. Hier liegen aus der Ursprungsplanung noch Baugebietsfestsetzungen in Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Baugrundstück, die aber nie umgesetzt wurden und für die Zukunft auch nicht mehr weiterverfolgt werden. Hier soll zukünftig für die gesamte Grundstücksfläche die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 2. Aufstellungsbeschluss/Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 11.05.2011 beschlossen, eine 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „Klosterstraße“ durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan eindeutig festgesetzt und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

## 3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

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

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Inhalt des Bebauungsplans

### 4.1 Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 106 in seiner Ursprungsfassung wurde bereits mehrfach im Rahmen von Änderungen an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen angepasst.

Der Änderungsbereich dieser 5. vereinfachten Änderung liegt in der Innenstadt von Ibbenbüren und damit im zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Entsprechend dem der Stadt vorliegenden Konzept für den Änderungsbereich soll eine Wohn- und Geschäftshausbebauung an die Stelle der tw. baufälligen und nicht mehr genutzten gewerblichen Gebäude im Änderungsbereich treten. Das Eckgebäude Brunnenstraße/Klosterstraße soll umgebaut und in den Gesamtkomplex mit einbezogen werden. Insgesamt ist für die Gebäude eine neuzeitliche Architektursprache in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschossen vorgesehen. In der Klosterstraße ist im Unter-/Erdgeschoss die Anlage der notwendigen Stellplätze vorgesehen. Durch die Neubebauung kann einerseits die Wohnnutzung in der Innenstadt belebt, andererseits auch Flächen für kerngebietskonforme gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 wird für das Kerngebiet (MK) im Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Da es u.a. Ziel der Planung ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zuzulassen, wird die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = 3$  (III) festgesetzt. Dies entspricht auch der Baustruktur einiger Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich, d.h. ein Einfügen in die Umgebung ist sichergestellt.

Entsprechend der nun dreigeschossigen Bebaubarkeit wird die Geschossflächenzahl von bisher 2,0 auf 2,5 erhöht. Hieraus ergibt sich aber keine wesentliche Änderung der baulichen Nutzung in diesem Bereich, da die Dichte in den angrenzenden Innengebieten ähnliche Werte aufweist.

Um Fehlentwicklungen in der Gebäudehöhe vorzubeugen und eine Integration in die umgebenden Baustrukturen sicherzustellen wird eine max. Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt. Dieses Maß reagiert auch auf die unterschiedliche Höhenlage in der Brunnenstraße und der Klosterstraße und lässt die angestrebte Bebauung zu.

Die Baugrenzen, Baulinien und überbaubaren Flächen werden zielorientiert so festgesetzt, dass die angestrebte Bebauung realisiert werden kann. Die Bauweise wird weiterhin als geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Baulinie zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche stellt sicher, dass hier der Gebäudeabschluss auf der Grundstücksgrenze erfolgen muss und keine zu große, städtebauliche ungewollte Zäsur, die der geschlossenen Bebauung widerspricht, entsteht. Durch die angrenzende festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche können nachteilige Auswirkungen der Baulinienfestsetzung auf das Nachbargrundstück ausgeschlossen werden. Im Übrigen werden wie bisher Baugrenzen festgesetzt.

Da für die Bebauung eine neuzeitliche Bauform mit Staffelgeschossen geplant ist, sind die bisherigen Festsetzungen zum geneigten Dach nicht mehr zweckmäßig. Dementsprechend entfallen die Festsetzungen Satteldach (SD) und die dazugehörige Dachneigung zwischen 45° und 60°.

Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind durch eine kerngebietstypische Nutzungsmischung charakterisiert. Diese für den Innenstadtbereich vernünftige Nutzungsstruktur soll auch in Zukunft im Änderungsbereich weiterentwickelt werden. Dementsprechend wird an der Kerngebietsfestsetzung festgehalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) nicht zugelassen. Auch der Änderungsbereich soll, wie seine Umgebung, vornehmlich der Ansiedlung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und dem Wohnen vorbehalten bleiben. Vergnügungsstätten haben nachteilige Auswirkungen auf ihre Umgebung und erzeugen Trading-Down-Effekte, die den städtebaulichen Anstrengungen der Stadt Ibbenbüren für den Innenstadtbereich entgegenlaufen würden. Attraktivierung der Innenstadt auch als Wohnstandort ist Ziel für die Innenstadt. 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 og. Ziel der Stärkung des Wohnens zu entsprechen, wird für das MK eine vertikale Gliederung dahingehend vorgenommen, dass die unter § 7 Abs. 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.

#### 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird wie bisher von der Brunnenstraße und der Klosterstraße verkehrlich erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche im Süden des Änderungsbereiches dient darüber hinaus zur Erschließung der südwestlich gelegenen Grundstücke außerhalb des Änderungsbereiches. Hieran ergibt sich keine Änderung. Die Fläche selbst wird entsprechend den vorhandenen Eigentumsverhältnissen auf das gesamte Grundstück im Eigentum der Stadt Ibbenbüren ausgedehnt. Dies entspricht den schon heute vorhandenen Verhältnissen in der Örtlichkeit. Die dort vorhandenen Stellplätze werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Im Untergeschoss des geplanten Gebäudes an der Klosterstraße sollen Stellplätze angeordnet werden. Entsprechend wird hier die private Stellplatzanlage als Fläche für Stellplätze (ST) festgesetzt.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Versorgungsnetze sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist über das Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Das im Planbereich anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

#### 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

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

Denkmalpflegerische Belange sind durch die 5. vereinfachte Änderung nicht betroffen. Ein Hinweis auf noch unbekanntes, eventuell doch vorhandene Bodendenkmäler wird aber aufgenommen.

#### 4.4 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Im Änderungsbereich sind Eingriffe gem. Naturschutzrecht nicht zu erwarten, da es sich um eine komplett bebaute bzw. versiegelte Fläche im Innenstadtbereich von Ibbenbüren handelt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da durch diese Änderung keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz

über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Auch werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) im Sinne des BNatSchG berührt. Somit wird eine Umweltprüfung auch nicht notwendig. Wesentliche umweltrelevante Belange werden durch die Planung nicht berührt.

#### 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren werden nicht erforderlich.

Flächenbilanz:

Fläche Kerngebiet (MK)	703 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	300 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	1003 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:  
Ibbenbüren/Osnabrück im März 2011

Flick Ingenieurgesellschaft GmbH  
Neumarkt 31  
49477 Ibbenbüren  
Tel. 05451 – 9105 – 3  
Fax 05451 – 9105 – 55  
eMail: info@ing-flick.de

Ingenieurbüro Hans Tovar und Partner  
Rheiner Landstr. 19 – 21  
4978 Osnabrück  
Tel. 0541 – 94003 - 0  
Fax 0541 – 94003 – 5  
eMail: ibt-os@ibtweb.de

  
Stadt Ibbenbüren  
Fachdienst Stadtplanung