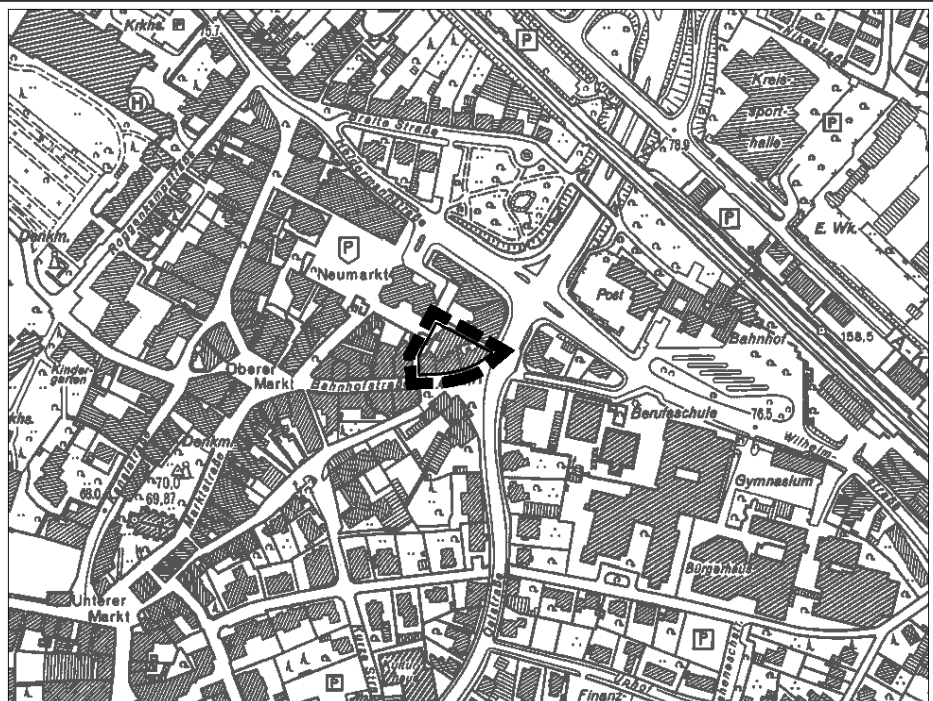


Satzungsbegründung

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.108 „Neumarkt“

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB



Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Stand: 05.02.2015

Inhaltsverzeichnis

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	5
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	6
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	6
3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes.....	6
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	6
3.3 Belange des Umweltschutzes	7
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	7
3.4 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technische Ver- u. Entsorgung	8
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	8
3.5 Belange des Verkehrs	8
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	8
3.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	8
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	8
4. Inhalt der Planänderung	10
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick sowie deren Begründung	11
4.2 Rechtliche Grundlagen und Hinweise	12
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	13
6. Durchführung der Planung	13
7. Verfahrensvermerke	13

1. Anlass und Ziel der Planung

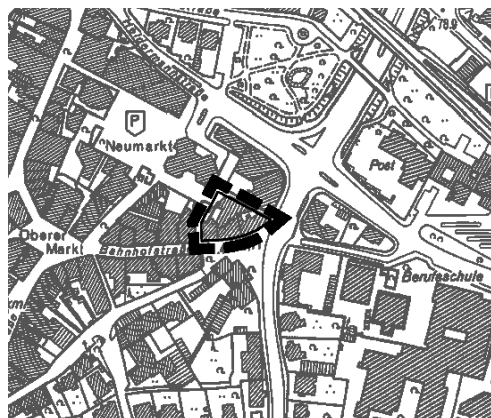
Anlass	Für das Grundstück „Bahnhofstraße 22“ wurde der Verwaltung ein Bauwunsch vorgestellt, der dort zwar eine positive städtebauliche und architektonische Entwicklung mit sich bringen würde, jedoch nicht vollständig den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neumarkt“ entspricht. Die höchstzulässige Geschosshöhe ist im Bebauungsplan auf III begrenzt. Das gewünschte Bauvorhaben erreicht jedoch durch die intensive Ausnutzung des Dachgeschosses die 4. Vollgeschosshöhe. Da hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden kann, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht sollte dem Bauwunsch entsprochen werden. Da sich das hier geplante 4. Vollgeschoss lediglich im Dachraum befindet, fügt sich das Vorhaben trotzdem in die umgebende Baustruktur ein. Im Übrigen werden die unten genannten Oberziele des Stadtentwicklungsprogrammes in besonderer Weise erfüllt.
Ziel	Es ist städtebauliches Ziel der Stadt die bauliche Neugestaltung innerhalb bereits bebauter Bereiche in der Ibbenbürener Innenstadt voranzubringen und den Bereich, der sich auszeichnet durch seine zentrale Lagegünstigkeit u.a. mit der direkten Anbindung an den Bahnhof Ibbenbüren, durch eine gezielte Ansiedlungspolitik zu stärken und dadurch eine Belebung der Innenstadt herbeizuführen.
STEP	Die Änderung 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 1 Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung! Ziel 3 Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben! Ziel 4 Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden! Ziel 6 In der Innenstadt soll mehr hochwertiger Wohnungsbau entstehen! Ziel 7 Zur Belebung der Innenstadt muss eine größere Nutzungsvielfalt gefördert werden! Ziel 19 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden! Ziel 25 Die Innenstadt Ibbenbürens muss weiter gestärkt werden, um in Konkurrenz mit den Oberzentren und der Grünen Wiese zu bestehen! Ziel 26 Weitere Verkaufsflächenzuwächse müssen innenstadtverträglich erfolgen, um nicht an anderer Stelle zur Verdrängung von Einzelhandel zu führen!

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 12.12.2014 beschlossen, ein Verfahren zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neumarkt“ durchzuführen.
-----------------------	--

Lage und Größe

Abb. 1.: Übersicht über den Geltungsbereich



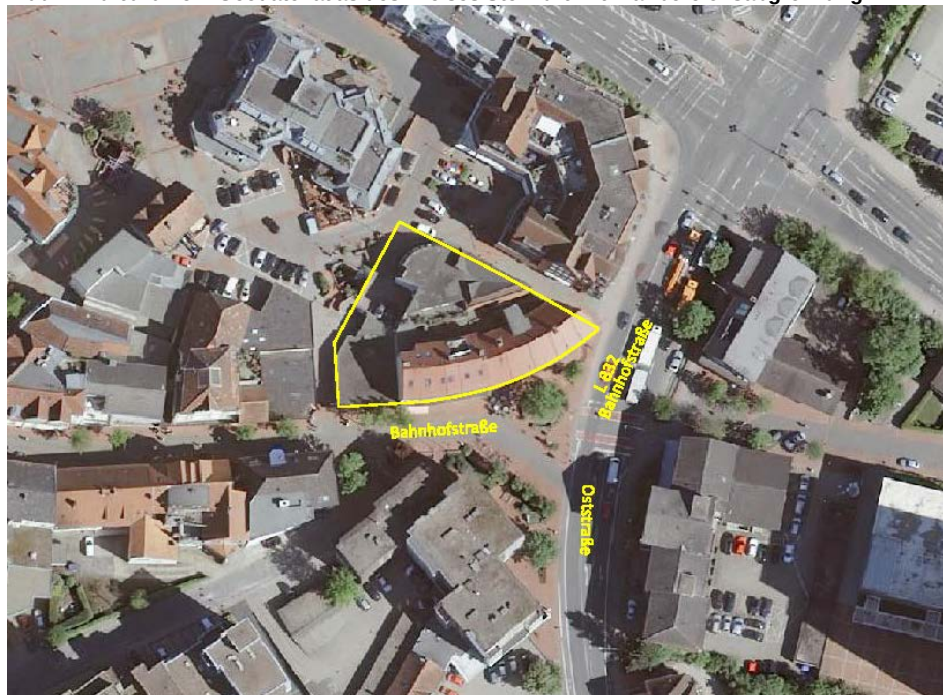
Der Geltungsbereich für den Änderungsbereich umfasst rd. 1.389 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Süden und Osten wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Bahnhofstraße, im Norden durch die Glosemeyersgasse und im Westen durch die Scholmeyersgasse.

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 eindeutig bestimmt.

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

Abb. 2: Luftbild vom Geodatenatlas des Kreises Steinfurt mit Planbereichsabgrenzung



Land - LEP

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 1995) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen (auch nicht zum Entwurf zur Neuauflistung des LEP) vor.

Regionalplan

Im Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – ist der Verfahrensbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) gekennzeichnet.

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 als gemischte Baufläche dargestellt.

B-Plan

Abb. 3: Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 108 „Neumarkt“

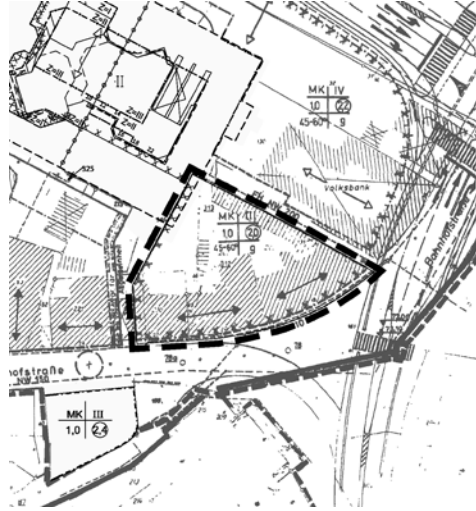


Abb. 4: Auszug aus der Änderung B-Plan Nr. 108 „Neumarkt“



Verfahren nach § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im Wege einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Versammlung, wobei Ziele und Zwecke der Planung dargestellt werden und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Im Rahmen einer einmonatigen Offenlegung erhalten die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange anschließend Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Planungen.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Planung

Die höchstzulässige Geschosshöhe ist im Bebauungsplan derzeit auf III begrenzt. Im Rahmen dieser Änderung soll nunmehr eine Viergeschossigkeit als Höchstmaß und die Dreigeschossigkeit als Mindestmaß bei gleichzeitiger Anhebung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 3,8 in die Planung eingestellt werden.

Zudem wird die Baufläche zugunsten der real existierenden Verkehrsfläche des Neumarktes zurückgenommen und entlang der Bahnhofstraße einschließlich des Eckbereiches zur Scholmeyersgasse anstelle einer Baugrenze eine Baulinie festgesetzt.

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen 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 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neumarkt“

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

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Planänderung nicht kritisch beeinflusst. Hinsichtlich möglicher Lärmauswirkungen durch die angrenzende Bahnhofstraße sind entsprechende Maßnahmen im Zuge der Bauausführung (z.B. Schallschutzfenster) auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens das Bestandteil des Altbebauungsplanes ist zu entnehmen.

3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Baukultur, Denkmalschutz, Ortsbild

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes werden hier nicht berührt. Das Ortsbild wird durch die Planänderung lediglich dahingehend betroffen, dass eine im Umfeld bereits zulässige Viergeschossigkeit auch für den Planbereich selbst ermöglicht wird. Wesentlich für die Gestaltung bleibt insofern die Beibehaltung der im Plan festgesetzten 45 – 60° Dachneigung.

Im Rahmen der Bürgerversammlung vom 06.01.2015 wurde angeregt, Regelungen zur Gestaltung von Schaufensterflächen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Dieser Anregung ist durch entsprechende Aufnahme einer Gestalterischen Festsetzung zu Fenstergestaltung/Werbung gefolgt worden.

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

3.3 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich der Bahnhofstraße und ist auf Grund des Verkehrslärms entsprechend auch als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind, im Bebauungsplan ausgewiesen. Einzelheiten sind dem schalltechnischen Gutachten, das Bestandteil des Alt- Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

Altablagerungen Kampfmittel

Für den Planbereich sind zurzeit keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsfälle i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBL.NW.S.582) 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.

Natur und Landschaft

Der Planbereich stellt sich als bebauter Innenstadtbereich ohne besonders hervorzuhebende Vegetation dar. Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen im Sinne des § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz vorbereitet, so dass hierdurch ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

Im Planbereich und im näheren Umfeld liegen keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiete sowie Naturdenkmale. Flächen aus dem Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind für den Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung nicht bekannt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im Wege einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Artenschutz

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

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für Quadrant 1 im Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren) bietet der im Plangebiet vorhandene bzw. unmittelbar angrenzende Lebensraumtyp Gebäude potentiell geeignete Lebensräume für 5 Fledermaus- und 7 Vogelarten.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	Gebau
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Säugetiere				
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelmaus	Art vorhanden	G ₁	WS/WQ
<i>Myotis daubentonii</i>	Teichfledermaus	Art vorhanden	G	WS/(WQ)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	(WQ)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauchfledermaus	Art vorhanden	G	(WS)/(WQ)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	WS/WQ
Vögel				
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G	X
<i>Delichon urbica</i>	Meltschwalbe	sicher brütend	U	XX
<i>Falco peregrinus</i>	Wandfalk	sicher brütend	U ⁺	XX
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalk	sicher brütend	G	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U ₁	XX
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G	X

Wegen der Lage der Planbereichsflächen innerhalb von bereits bebauten Flächen sowie aufgrund der Habitatausprägung und der Lebensraumansprüche können die aufgezeigten planungsrelevanten Arten unberücksichtigt bleiben.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und das nähere Umfeld keine Angaben vor (LINFOS 01/2015).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Planbereich vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Detaillierte faunistische Untersuchungen sind nicht vorhanden und wurden bislang auch nicht für erforderlich gehalten, zumal es sich um einen überwiegend bebauten und intensiv genutzten Bereich handelt.

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

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft +
Infrastruktur

Die technische Infrastruktur einschließlich aller Ver- und Entsorgungsanlagen ist im Änderungsbereich bereits vorhanden. Durch die Planänderung wird lediglich eine etwas intensivere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht.

3.5 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

Verkehr

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung ergeben sich für den Planbereich keine Änderungen. Der Stellplatzbedarf ergibt sich in Abhängigkeit zu den geplanten Vorhaben und ist entsprechend im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In unmittelbarer Nähe zum Planbereich (5 Gehminuten entfernt) befindet sich der Busbahnhof und Bahnhof für den Schienen-Personen- und Güterverkehr.

3.6 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, Aktualisierung durch Monitoring 10/2013) Rechnung:

Ziel Nr. 1 Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!

Durch die Nachverdichtung dieses innerstädtischen Areals werden u.a. der weitere Flächenverbrauch und der damit zusammenhängende Erschließungskostenaufwand reduziert und eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht.

Ziel Nr. 3 Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!

Ziel Nr. 4 Alternative Wohnformen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden!

Ziel Nr. 6 In der Innenstadt soll mehr hochwertiger Wohnungsbau entstehen!

Aufgrund des demographischen Wandels ist die Zahl der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren gestiegen, so dass mehr kleinere Wohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern benötigt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für neue Wohnungen unterschiedlicher Größe – hier auch durch entsprechende intensive Ausnutzung des Dachraumes – geschaffen.

Innenstadtnahes Wohnen verfügt über eine besonders hohe Lebensqualität durch die zentrale Lagegunst u.a. mit der direkten Anbindung an den Bus- und den Schienenbahnhof Ibbenbüren.

Ziel Nr. 7 Zur Belebung der Innenstadt muss eine größere Nutzungsvielfalt gefördert werden!

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

Innerstädtisches Wohnen führt zu einer Erhöhung der örtlichen Kaufkraft sowie zu einer Stabilisierung / Verbesserung der Innenstadtfunktion und beugt somit der Verödung der Innenstadt nach Ladenschluss vor.

Durch die Bebauungsplanänderung wird den im Planbereich bereits angesiedelten insbesondere auch Einzelhandelsfirmen weiterer Entwicklungsraum geboten. Insoweit führt die Planänderung insbesondere auch zu einer erhöhten Unternehmenszufriedenheit.

Ziel Nr. 25 Die Innenstadt Ibbenbürens muss weiter gestärkt werden, um in Konkurrenz mit den Oberzentren und der Grünen Wiese zu bestehen!

Ziel Nr. 26 Weitere Verkaufsflächenzuwächse müssen innenstadtverträglich erfolgen, um nicht an anderer Stelle zur Verdrängung von Einzelhandel zu führen!

Der Planbereich zeichnet sich durch seine zentrale Lagegunst u.a. mit der direkten Anbindung an den Bahnhof Ibbenbüren aus.

Mit der vom Vorhabenträger geplanten Bebauung wird dauerhafter Leerstand durch attraktive Neugestaltung/-bebauung vermieden und somit eine Stärkung für die Innenstadt erreicht.

4. Inhalt der Planänderung

Art der baulichen Nutzung	Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind durch eine kerngebietstypische Nutzungsmischung charakterisiert. Diese für den Innenstadtbereich lebenswichtige Nutzungsstruktur soll auch in Zukunft im Änderungsbereich gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund wird entsprechend der bisherigen Ausweisung ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.
Maß der baulichen Nutzung	Im Rahmen dieser Änderung wird eine Viergeschossigkeit als Höchstmaß und die Dreigeschossigkeit als Mindestmaß festgesetzt. Mit dieser Vorgabe soll entsprechend der Umgebungsbebauung eine der Innenstadtlage angemessene Gebäudekubatur erreicht werden. Die Grundflächenzahl wird wie bisher mit 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen annähernd hundertprozentigen Überbauung und orientiert sich am Höchstwert der Baunutzungsverordnung, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Nutzung ermöglicht und dabei der Gesamtflächenverbrauch begrenzt wird. Um die entsprechende Verdichtung tatsächlich zu erreichen ist, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl, die Anhebung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 3,8 erforderlich. Mit der Geschossflächenzahl von 3,8 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO im Kerngebiet überschritten. Nur so ist die in Aussicht genommene intensivere Ausnutzung des Dachgeschosses, für das laut Bebauungsplan eine Dachneigung von 45° bis 60° vorgegeben ist und wodurch gleichzeitig die vierte Vollgeschossigkeit begründet wird, möglich. Es ist städtebauliches Ziel der Stadt die bauliche Neugestaltung innerhalb bereits bebauter Bereich in der Ibbenbürener Innenstadt voranzubringen und den Bereich, der sich auszeichnet durch seine zentrale Lagegunst u.a. mit der direkten Anbindung an den Bahnhof Ibbenbüren, durch eine gezielte Ansiedlungspolitik zu stärken und dadurch eine Belebung der Innenstadt herbeizuführen. Zudem konnte bereits im Rahmen des Baukonzeptes aufgezeigt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
Bauweise Baugrenzen Baulinien	Die Baugrenzen / Baulinien orientieren sich am Bestand und werden lediglich zum Neumarkt hin auf die real existierende Verkehrsflächenbegrenzung bzw. Grundstücksgrenze zurückgenommen. Die Bauweise wird weiterhin als geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Baulinie zur Bahnhofstraße einschließlich des Eckbereiches zur Scholmeyersgasse stellt sicher, dass hier der Gebäudeabschluss auf der Grundstücksgrenze erfolgen muss. So können keine städtebaulich ungewollten Rücksprünge, die der geschlossenen Bebauung widersprechen, entstehen. Durch die angrenzende festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche können nachteilige Auswirkungen der Baulinienfestsetzung auf Nachbargrundstück ausgeschlossen werden.
Verkehrsfläche	Im nordwestlichen Bereich wird der Übergang zum Neumarkt entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Eigentumsverhältnisse als Baufläche zu Gunsten der nunmehr ausgewiesenen Verkehrsfläche zurückgenommen.
Dachneigung	Die Dachneigung wird wie bisher mit 45° bis 60° im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung kann aufgrund der vorhandenen sowie geplanten Bebauung und unter Berücksichtigung der die Bahnhofstraße begleitenden Baulinie verzichtet werden.
Fenstergestaltung /Werbung	Um der negativen Wirkung von Fensterwerbung in diesem Stadtkernbereich, der sich zudem wegen der unmittelbaren Bahnhofsnähe als Fußgängerzone auszeichnet, vorzubeugen, wird eine entsprechende Gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick sowie deren Begründung

Textliche Festsetzungen – gem. § 9 (1) BauGB

Nr. 1 *Die unter § 7 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten sind unzulässig. (§ 1 (5), (9) BauNVO)*

Vergnügungsstätten haben nachteilige Auswirkungen auf ihre Umgebung und erzeugen Trading-Down-Effekte, die den städtebaulichen Anstrengungen der Stadt Ibbenbüren für den Innenstadtbereich entgegenlaufen würden. Ziel für die Innenstadt ist zudem eine Steigerung der Attraktivität auch als Wohnstandort zu erreichen. Dieses Ziel würde mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aber auch Tankstellen kollidieren. Im Übrigen gibt es für diese Nutzungen auch andere Standorte im Stadtgebiet.

Nr. 2 *Die unter § 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO)*

Tankstellen sind im Änderungsbereich ebenso unzulässig wie die Vergnügungsstätten, da der Planbereich vornehmlich der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der Ansiedlung von Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur vorbehalten bleiben soll.

Nr. 3 *Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)*

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

Gestalterische Festsetzung – gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

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 Fenster sind bzw. werden im Erdgeschoss entsprechend der Innenstadtlage vornehmlich als Schaufenster ausgebildet und sollen die Wechselwirkung von im Gebäude liegenden Nutzungen mit den öffentlichen Erschließungsbereichen (angrenzende Fußgängerzone) gewährleisten.

Auch die Fenster in den Obergeschossen sollen durch die Transparenz und das Licht sowie einer ansprechenden Gestaltung auf eine kerngebietstypische Nutzung hinweisen und somit zumindest optisch die Verbindung zur Fußgängerzone sicherstellen.

Verklebte und mit Werbung überfrachtete Schaufenster tragen nicht dazu bei hier etwas für die Aufenthaltsqualität zu schaffen. Um auf die Transparenz der Schaufenster und deren eigentlichen Sinn Einfluss zu nehmen, ist vorstehende gestalterische Festsetzung in den Plan aufgenommen worden, die das unverhältnismäßige Verkleben der Schaufenster untersagt.

Nur durch diese Gestaltung von Fenstern kann die gliedernde Funktion der Fenster im Zusammenhang mit der übrigen Fassadengestaltung sichergestellt werden.

Fenster zeichnen sich gerade 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 und Hinweise

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

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 3 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251 / 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. 02331 / 6927-3885 Technische Einsatzleitung, 02931 / 82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

	bisher	geplant
Kerngebiet	1.389 m ²	1.264 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	0 m ²	125 m ²
Planbereich	1.389 m ²	1.389 m ²

6. Durchführung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die mit der Änderung und Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (z.B. Planungskosten etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden. Zudem wird die Detailplanung (Gebäudeplanung) in Bezug auf die äußere Gestaltung in enger Abstimmung mit der Stadt Ibbenbüren betrieben.

Der Stadt Ibbenbüren entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 7. vereinfachten Änderung 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	12.12.2014	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
		Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 12.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.108 „Neumarkt“ 7. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.12.2014 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.
§ 3 (1) BauGB	06.01.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
§ 3 (2) / § 4 (2) BauGB	17.03.2015 bis 16.04.2015	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
§ 10 (1) BauGB	24.06.2015	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt: 05.02.2015
gez. H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.
Manteuffel