

**Begründung  
zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106  
"Klosterstraße"**

**1. Erfordernis der Planänderung**

Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich hat die Stadt Ibbenbüren ein Entwicklungskonzept erarbeitet und Bereiche festgelegt, in denen die Zulassung von Vergnügungsstätten die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung der Versorgungsfunktionen der zentralen Bereiche gefährden würde.

Zu diesem Zweck wurden entsprechende Änderungen der betroffenen Bebauungspläne beschlossen.

Um die obengenannten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen durchsetzen zu können sind Festsetzungen zu treffen, die diese Absicht rechtlich haltbar machen.

Nachdem der Stadt ein konkreter Antrag auf bauliche Erweiterung einer Spielhalle vorlag, wurde für den Bebauungsplanbereich der Erlaß einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB beschlossen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 "Klosterstraße", der diesen Bereich als Kerngebiet festsetzt. Innerhalb dieses Baugebietes sind gemäß § 7 BauNVO Vergnügungsstätten grundsätzlich allgemein zulässig, soweit nicht im Rahmen von Bebauungsplänen einschränkende Festsetzungen getroffen werden.

Der Bereich zwischen Alte Münsterstraße/Neustraße/Bachstraße ist in dem Bebauungsplan außerdem gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 4 Denkmalschutzgesetz als Denkmalbereich festgesetzt, wobei das Gebäude Alte Münsterstraße 10 zusätzlich als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt eingetragen ist. Damit gelten neben den Vorschriften des Baugesetzbuches in diesem Fall auch die des Denkmalschutzgesetzes.

Die gem. § 3 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger erfolgte in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß innerhalb einer Frist von einem Monat die Planungen während der Sprechstunden im Stadtplanungsamt erörtert werden können.

**2. Einfügung in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt**

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungsschwerpunktes "Zentrum". Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Fragen der überörtlichen Planung und Raumordnung nicht berührt.

### 3. **Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet wird im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 102 "Marktstraße-Kanalstraße", im Osten durch die Bebauungspläne 109 "Alter Posthof" sowie im Süden durch Nr. 66 "Gartenstraße" und Nr. 105 "Blaue Ecke" begrenzt. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 125 "Zum Welleken" an das Plangebiet an.

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Außerdem ist ein Teilbereich, wie unter Punkt 1 beschrieben, als Denkmalsbereich festgesetzt. Das Plangebiet wird von weiteren bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinflusst.

### 4. **Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

#### 4.1 **Bestand innerhalb des Plangebietes**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist heute gemischt genutzt. Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoß, Wohnungen in den Obergeschossen bestimmen das städtebauliche Bild.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene zu schützende Bäume, die eingemessen worden und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind.

#### 4.2 **Bestand außerhalb des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet ist in eine geschlossene Innenstadtbebauung eingebunden.

### 5. **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Belange der Erschließung, der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### 6. **Bauliche und sonstige Nutzungen**

Wie unter Punkt 1 beschrieben, sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes, weitere Spielhallen an ungeeigneten Standorten im Stadtzentrum verhindert und negative städtebauliche Entwicklungen vermieden werden.

Nach § 15 (1) Bau NVO sind Spielhallen auch im Kerngebiet unzulässig, wenn sie nach Lage, Anzahl und Umfang der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Die Änderung des Planes soll dazu beitragen, die Struktur und den Charakter der Innenstadt und damit die Nahbereichsaufgaben Ibbenbürens als Mittelzentrum zu erhalten.

Die historisch entstandenen Nutzungen, eine Mischung aus Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen und Wohnungen sollen gewahrt bleiben.

Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind vereinzelt vorhanden. Hierbei handelt es sich um ein Lichtspieltheater. Bezüglich der geplanten Spielhallen und den 10 in anderen Innenstadtbereichen vorhandenen Spielhallen muß befürchtet werden, daß eine weitere Zulassung solcher Nutzungen die Grundversorgung der Bevölkerung gefährdet. Die von den Spielhallen gezahlten Mietpreise bzw. betriebenen Aufwendungen übersteigen die der oben beschriebenen historisch entstandenen Nutzungen bei weitem. Das führt auf Dauer zu einer Wettbewerbsverzerrung und -verdrängung und damit zur Unterversorgung der Bevölkerung.

Der Betrieb von Spielhallen führt zu einer Niveauabsenkung in dem betroffenen Bereich, welche Einzelhandelsgeschäfte und andere Versorgungseinrichtungen gefährdet.

Der durch die vorliegende Ergänzung des Bebauungsplanes vorgesehene Ausschluß von "Vergnügungsstätten", d. h. Nachtlokale jeglicher Art wie Tanz- und Nachtbars (Stripteaselokale), Diskotheken, Spielhallen (Spielcasinos), Sexkinos, Eros-Center u. ä. Einrichtungen, soll die vorhandene Nutzungsstruktur zur Wahrung der Nahbereichsaufgaben Ibbenbüren erhalten.

Durch den Ausschluß von Spielhallen soll eine Verödung der Innenstadt verhindert bzw. negativen stadtgestalterischen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Letzteres wird vor allem für den Standort im denkmalgeschützten Bereich notwendig, da die negative Ausstrahlung von Spielhallen einer notwendigen Steigerung der Attraktivität im Umkreis entgegensteht.

Außerdem sind die Obergeschosse des Ibbenbürener Innenstadtgebietes überwiegend von Wohnnutzungen geprägt, die als besonders schutzbedürftig einzustufen sind und bei der Zulassung von Gewerbebetrieben beachtet werden müssen.

Hingewiesen wird auf ein spezielles Entwicklungskonzept für die Ibbenbürener Innenstadt, welches hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgestellt wurde. Daraus abgeleitet wurden die besonderen städtebaulichen Gründe, die den Ausschluß von Vergnügungsstätten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Klosterstraße" rechtfertigen.

**7. Planungsstatistik**

Das Plangebiet ist ca. 4,0 ha groß (Bruttobauland) und wie folgt überschlägig aufgliedert:

Allgemeines Wohngebiet	1,54 ha
Kerngebiet	1,40 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,30 ha
Straßenflächen	0,55 ha
Fußwege	0,05 ha
Parkpalette mit Zufahrt	<u>0,16 ha</u>
insgesamt	4,00 ha

8. **Kostenschätzung**

Für die Durchführung der nach der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich für die Stadt keine Kosten anfallen.

9. **Planverwirklichung und Folgemaßnahmen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ein Innenstadtbereich gestaltet und geordnet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Punkt 1 geschilderten Kriterien.

Aufgestellt:

Keßling

Ibbenbüren, den 12.06.1991

Gemäß § 3 (2) BauGB  
öffentlich ausgelegen

vom 22.7.92 bis 21.8.92

Ibbenbüren, 04.03.93

Im Auftrage:

*Fischer*

