

## Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Bahnhofsvorplatz"  
der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 (8) BauGB

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zusammenhang mit den ersten Sanierungsschritten in Ibbenbüren wurde bereits 1962 für den Bereich des Bahnhofsvorplatzes die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Voraussetzung für die Neuordnung dieses Bereiches war damals die Aussiedlung einer großen Textilfabrik. Aufgrund diverser Planverzögerungen, hier vor allem beim Bau der Bahnunterführung, wurde das Planverfahren nicht zu Ende gebracht; die Sanierungsziele - Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und Bau des Busbahnhofs - sind abgeschlossen.

Um die Attraktivität der Innenstadt, hier vor allem das historisch geprägte Milieu und die Vielfalt von Nutzungen, zu sichern, wurde für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich ein Entwicklungskonzept erarbeitet und Bereiche festgelegt, in denen die Zulassung von Vergnügungsstätten die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung der Versorgungsfunktionen der zentralen Bereiche gefährden würde.

Um die Attraktivität der Ibbenbürener Innenstadt, ihr historisch geprägtes Milieu, ihre Vielfalt von Nutzungen zu erhalten und zu verstärken, müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, damit die Zentrumsfunktion für Kommunikation, Handel, Kultur und Politik erhalten bleibt.

Auch Gaststätten, Restaurants, Kinos, Diskotheken, Bars und Spielhallen gehören zum Bild der Ibbenbürener Innenstadt und können zur Attraktivitätssteigerung und Belebung beitragen. Bei einer Massierung dieser Einrichtungen können jedoch negative Wirkungen auftreten: Wohnungen und alteingesessene Geschäfte werden verdrängt, Innenstadtbereiche wandeln sich zu Vergnügungsvierteln, das Niveau der verbleibenden Geschäfte sinkt.

Bezüglich der geplanten Spielhallenerweiterung im Bahnhofsgebäude 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. Für den Bahnhofsbereich sind umfangreiche Untersuchungen durchgeführt und ein Gutachten erstellt worden, welches alternative Nutzungsmöglichkeiten für diesen Bereich aufzeigt.

Dieses Ziel kann nicht allein mit städtebaulichen Mitteln erreicht werden. Hierzu müssen auch andere Maßnahmen getroffen werden. Insbesondere besteht die Aufgabe der Stadt darin, durch ein attraktives Kultur- und Freizeitangebot sinnvolle Alternativen zum Spielhallenbesuch zu eröffnen.

Nachdem der Stadt ein konkreter Antrag auf bauliche Erweiterung einer Spielhalle vorlag, wurde für den Bahnhofsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB und der Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff BauGB beschlossen.

Die gem. § 3 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger erfolgt 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.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nötig, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des F.N.P in Einklang zu bringen.

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

Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 108 "Neumarkt" und Nr. 63 "Breite Straße" sowie im Norden nördlich der Laggenbecker Straße der Bebauungsplan Nr. 65 "Nikestraße" für das Plangebiet an. Ansonsten ist nach Osten und Süden unverplanter Innenbereich mit überwiegender lockerer Wohnbebauung vorhanden.

Lediglich im Südwesten grenzt massierte Wohn- und Geschäftsbebauung an, die den Übergang zum Zentrum der Ibbenbürener Innenstadt darstellt. 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 als Schulgelände mit teilweise voluminösen Bauwerken genutzt. Als weitere dominante Bauwerke sind die Post, das Bahnhofsgebäude und die Randbebauung des Busbahnhofes anzusehen. Die übrigen Gebäude im Plangebiet sind gemischt genutzt. Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoß, Wohnungen in den Obergeschossen bestimmen das städtebauliche Bild.

### 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 Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

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

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

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

Der durch die vorliegende Aufstellung 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 stärken und wieder attraktiv machen.

Auf dem Gelände Flur Bahnanlagen soll eine Diskothek jedoch als ausnahmsweise zulässig sein.

Hierbei ist die Nachnutzung des vorhandenen Güterschuppens Beweggrund für die Festsetzung.

Der Bebauungsplan ist gem. § 30 (2) BauGB aufgestellt und enthält nur die Art der baulichen Nutzungen und die örtlichen Verkehrsflächen und erfüllt damit nicht die Mindestanforderungen des § 30 (1).

Baugestalterische sowie stadtgestalterische Belange werden durch die Aufstellung nicht berührt. Außerdem weiteren weitere Fragen der Denkmalpflege sowie umweltschutzrelevante Belange nicht anzusprechen sein, da diese Themen bei dem Planerfordernis nicht erwähnenswert waren.

#### 6.1 Altlasten

Im Bereich des Busbahnhofes, der Anfang der 70er Jahre als 1. Sanierungsabschnitt gebaut wurde, befand sich eine großflächige Weberei und eine Kfz-Werkstatt (Kindermann und Brunne). Diese beiden Betriebe wurden seinerzeit ausgelagert. Die baulichen Anlagen sind beseitigt worden. Die Flächen sind dann teilweise bis zu 3 m abgegraben und annähernd zu 100 % versiegelt worden, so daß auch bei vorhandenen Resten eine Gefährdung auszuschließen ist. Im Plan werden die Flächen entsprechend gekennzeichnet.

Auf eine gutachterlicher Gefährdungsabschätzung kann, so lange keine baulichen Veränderungen auf diesen Flächen vorgesehen ist, verzichtet werden.

#### 7. Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 8,0 ha groß (Bruttobauland) und wie folgt überschlägig aufgliedert:

Verkehrsfläche	0,8 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1,0 ha
Bahnflächen	1,0 ha
Gemeinbedarfsfläche (Post)	0,4 ha
Gemeinbedarfsfläche (Schule)	3,5 ha
Mischgebiet	<u>1,3 ha</u>
insgesamt	8,0 ha

#### 8. Kostenschätzung

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich für die Stadt keine Kosten anfallen.

### 9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

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

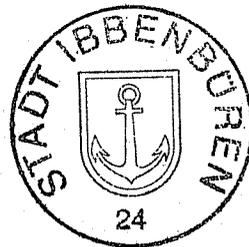
Aufgestellt: Herr Keßling

Stadtplanungsamt: Herr Thiele

Ibbenbüren, 05.02.1992

Geändert: Herr Keßling

Ibbenbüren, 10.08.1992



Gemäß § 3 (2) BauGB  
öffentlich ausgeteilt  
vom 14.10. bis 13.11.1992  
Ibbenbüren, 08.01.1993  
In Auftrage:  
*Fischer*