

Begründung

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Jordanstraße"

Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 71 "Jordanstraße" wurde am 28.12.1989 durch Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die 1. Änderung wurde am 02.07.1992 und die 2. Änderung mit 1. Ergänzung am 10.11.1993 rechtsverbindlich.

Der Planbereich dieser vereinfachten Änderung ist zur Zeit zum größten Teil noch nicht bebaut. Aufgrund inzwischen vorliegender Entwurfsplanungen verschiedener Investoren, die eine positive Entwicklung des Püßelbürener Zentrums in diesem Bereich gewährleisten, wird ersichtlich, daß die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zu starke Reglementierung der Bebauungsmöglichkeiten darstellen.

Durch die Änderung von Baugrenzen und teilweise der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) soll den künftigen Investoren eine intensivere und somit wirtschaftlichere Ausnutzung der gewünschten Grundstücke ermöglicht werden. Dabei bleiben die grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen gewahrt.

Bedingt durch die Entwurfsplanung zur Umgestaltung des "Püßelbürener Dammes" (Überquerungshilfen etc.) ist es erforderlich, am nordwestlichen Rand dieses Änderungsbereiches einen Teil des ursprünglich geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) in öffentliche Verkehrsfläche zu ändern.

Die Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 BauO NW werden zum Teil geändert bzw. entfallen ganz. Da die Stadt Ibbenbüren Eigentümerin der meisten Grundstücke im Planbereich ist, kann ausreichend Einfluß auf die Gestaltung der neuen Baukörper und Freiflächen ausgeübt werden.

Der ursprünglich geplante Fußweg von der "Roßlauer Straße" nach Osten entfällt, da er ohnehin keine Verbindungsfunktion übernehmen kann, solange die östlich an das Plangebiet grenzende Fläche nicht für eine Überplanung zur Verfügung steht. Damit langfristig auch diese Fläche an die "Roßlauer Straße" angebunden werden kann, verbleibt eine entsprechende Grundstücksparzelle etwas weiter nördlich im Eigentum der Stadt Ibbenbüren.

Die ursprüngliche Vorstellung, die öffentliche Grünfläche am östlichen Plangebietsrand geradlinig bis an den "Püßelbürener Damm" zu führen, wird insoweit geändert, daß die beabsichtigte Vernetzung von Grün-/Freiflächen nach Norden/Osten erst mit Überplanung des östlich angrenzenden Grundstückes realisiert wird. Diese Vernetzungsfunktion konnte von der bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Spleißparzelle ohnehin nicht übernommen werden.

Die geplante Trafo-Station an der Ostseite der "Roßlauer Straße" wird um ca. 50 m nach Süden an die Nordseite der Stickerschließung verlegt.

Stadtplanungsamt



Steggemann



Thiele

Ibbenbüren, 11.11.1993