

Begründung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a „Am Karlschacht“ der Stadt Ibbenbüren

Der Geltungsbereich für diese Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung eindeutig festgelegt.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexiblere Bebauung geschaffen werden.

Hierbei wird besonders berücksichtigt, dass die ursprünglich vorhandene 10KV Freileitung im Südosten zwischenzeitlich demontiert sowie die Bebauung Am Karlschacht, Haus Nr. 6 bis 12, näher zur Straße hin realisiert worden ist.

Die bisher festgesetzten Baulinien werden zugunsten von Baugrenzen aufgegeben, zumal hierdurch in Verbindung mit den künftig großzügiger ausgewiesenen überbaubaren Flächen auch dem Generationswechsel Rechnung getragen werden kann.

Mit Rücksicht auf den Bestand soll für den Änderungsbereich künftig eine Dachneigung von 25° bis 48° zulässig sein; (bisher war festgesetzt, dass die Dachneigung ca. 48° betragen soll).

Im Eckbereich der Straßen Wersborgweg/Am Karlschacht ist die ehemalige Straßenparzelle als öffentliche Freifläche festgesetzt. Hier eine öffentliche Freifläche vorzuhalten ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, so dass die Parzelle 1707 künftig als private Grünfläche festgesetzt wird. Es ist vorgesehen, diese Grünfläche dem Anlieger zum Kauf anzubieten.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes in bezug auf eine Versiegelung werden insgesamt nicht erhöht, da die Grundflächenzahl, mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, unverändert bleibt. Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über die Straße „Am Karlschacht“ bzw. über dem „Wersborgweg“.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten auch für den Änderungsbereich weiter.

Auch hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Im Übergang zu den Straßen Am Karlschacht und Wersborgweg sowie im Bereich der Eckgrundstücke Flurstück 778, 1707, 1708 sind verschiedenen Leitungstrassen (Druckluftleitung, Wasserleitung, E-Kabel, Mischwasserkanal etc.) vorhanden. Diesbezüglich ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass Ausschachtungsarbeiten bzw. Bauarbeiten im Nahbereich der Leitungen mit besonderer Sorgfalt (evt. Handschachtung) auszuführen sind.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

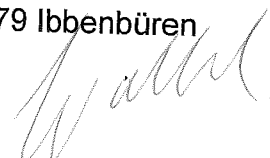
28
26

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Diese Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt, März 2007
H. Spallek, Dipl. Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Str. 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren

