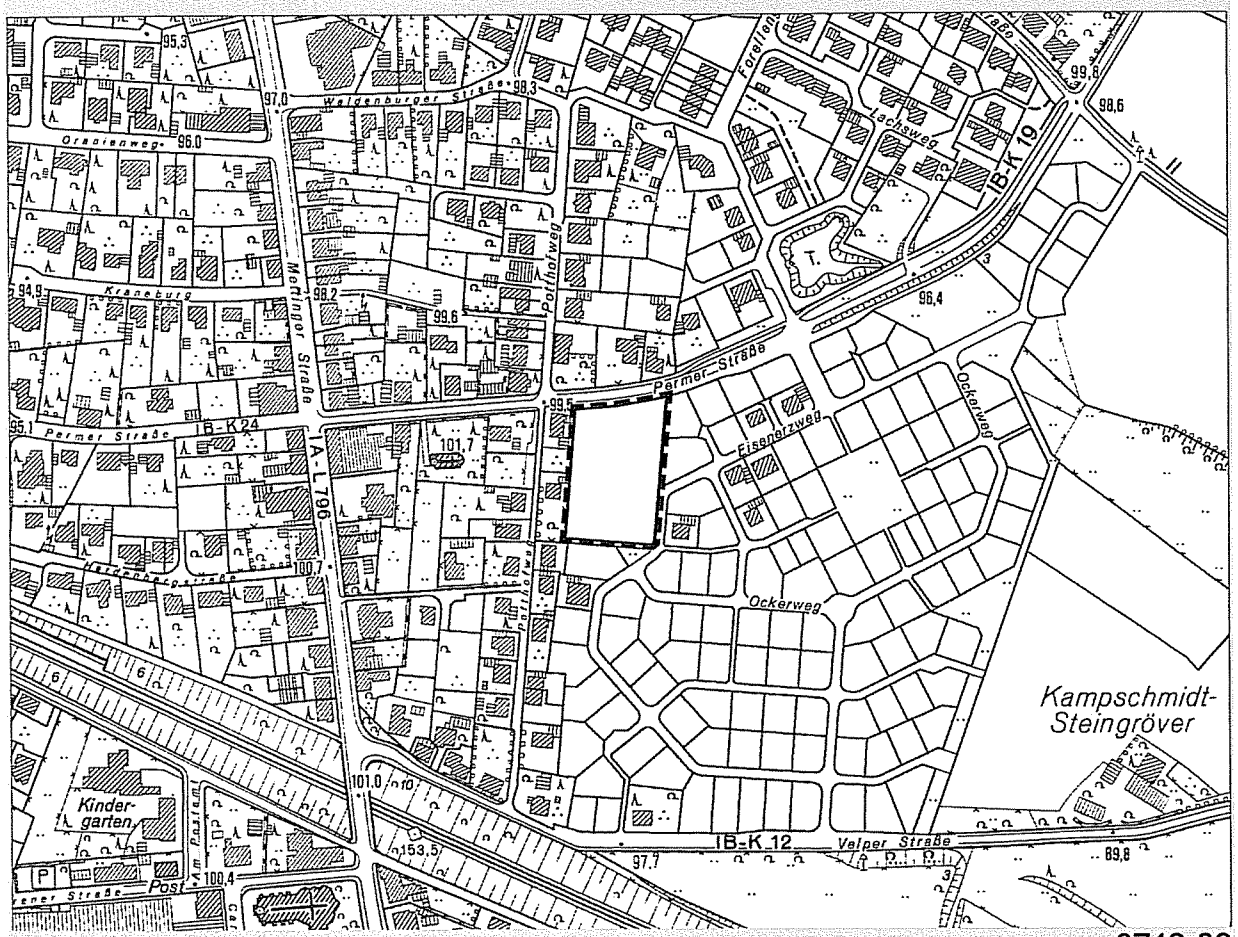
Stand: § 3 (2) BauGB/§ 4(2)BauGB
Ergänzung nach öffentlicher Auslegung

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62a „Permer Straße/ Velper Straße"

der Stadt Ibbenbüren

(§ 13 a BauGB)



Inhaltsübersicht

1. **Anlass und Ziel der Planung**

2. **Aufstellungsbeschluss/ Räumlicher Geltungsbereich**

3. **Übergeordnete Planung**

4. **Inhalt des Bebauungsplanes**
4.1 Bauliche Nutzung
4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
4.4 Immissionsschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht
4.5 Bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Die für die Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Grundstücksfläche liegt unmittelbar an der Permer Straße, umfasst eine Größe von insgesamt rd. 5.301 qm und ist z. Z. als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; dabei stand der südliche Teil dieser Fläche in der Vergangenheit für die Ansiedlung einer Altenwohnanlage zur Verfügung.

Der jetzige Investor beabsichtigt, auf einem Teil dieser Grundstücksfläche ein Interdisziplinäres Gesundheitszentrum (IMZ) zu errichten. Zur Unterbringung der vorgesehenen Fachdisziplinen ist eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss geplant. Die Bebauung soll voraussichtlich in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Vorgesehen sind im ersten Bauabschnitt eine Kieferorthopädische Praxis (ca. 400 m²), ein Studio für Zahnkosmetik (ca. 80 m²) sowie weitere Praxisflächen für Kinderzahnheilkunde (ca. 120 m²), Logopädie (ca. 80 m²) und Physiotherapie (ca. 120 m²). Ferner sind eingeschossig ein Cafe, ca. (120 m²) und eventuell weitere (nicht innenstadtrelevante) gewerbliche Flächen geplant. Im Dachgeschoss ist u.a. die Unterbringung von Wohnungen vorgesehen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze (ca. 35) werden auf dem Grundstück untergebracht.

Der zweite Bauabschnitt sieht die Ansiedlung weiterer fachspezifischer Praxisflächen vor. Er ist als Fortführung des vorhandenen Gebäudes geplant, so dass insgesamt ein sich um den offenen Innenhof gruppierendes Zentrum bildet. Die aus der Erweiterung resultierenden notwendigen PKW-Stellplätze werden ebenfalls im hinteren Grundstücksbereich angeordnet.

Planungsrechtlich ist für die Realisierung der geplanten Nutzungen die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) erforderlich.
Da im Änderungsbereich ausschließlich Allgemeines Wohngebiet, davon in Teilbereichen nur als Altenwohnanlage festgesetzt ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Grundstücksfläche des Geltungsbereiches der Änderung liegt unter 20.000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt. Für das Vorhaben gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) BauGB und (3) Satz BauGB entsprechend.

2. Aufstellungsbeschluss/ Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 18.12.2009 beschlossen, eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62a „Permer Straße/ Velper Straße" durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgesetzt und zudem der Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zuge dieser Bebauungsplanung ist die Änderung einer rd. 3.064 qm großen Fläche von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet geplant.
Diese Festsetzung weicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.
Nach § 13 a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5.301 qm und wird im Rahmen dieser Änderung wie folgt gegliedert:

Mischgebiet im nördlichen/südwestlichen Bereich	3.064 qm
Allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich	2.237 qm

Im Rahmen dieser Änderung wird für den nördlichen Bereich ein Mischgebiet mit einer maximal zweigeschossigen offenen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 unter Einschluss der nur für Stellplätze vorgesehenen Flächen entlang der westlichen Änderungsbereichsgrenze sowie im südlichen Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.
Der verbleibende Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet mit dem bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung, als da ist: max. zweigeschossige offene Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die bisherige Einschränkung, hier nur eine Altenwohnanlage zu realisieren, entfällt. Innerhalb dieses Allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend den östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücken maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.
Die überbaubaren Flächen werden entsprechend angepasst.
Für den Änderungsbereich wird unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen geregelt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind.
Für das Mischgebiet sind darüber hinaus die allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.
Die Festsetzungen zu Einfriedungen, Dachneigung, und Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diesen Änderungsbereich übernommen.
Um eine Abgrenzung/Eingrünung der Stellplatzflächen sicherzustellen ist ein Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt worden; dabei ist dies Pflanzgebot bis zur Inbetriebnahme der Stellplatzanlage zu verwirklichen.

Im Übrigen gelten die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist wie bisher über die Permer Straße im Norden bzw. den Eisenerzweg im Südosten vorgesehen.
Im Zuge der Permer Straße wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Hiervon ausgenommen bleibt ein festgesetzter Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, der jedoch gegenüber der rechtskräftigen Planung in rd. 15m weiter westlich angeordnet wird.
Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.
Das Kanalisationsnetz in der „Permer Straße" ist hydraulisch für die Mischgebietsfläche nicht ausreichend. Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser für die Mischgebietsfläche muss in südlicher Richtung über die Kontrollschächte 2154 bzw. 2155 im Eisenerzweg erfolgen.
Dies ist entsprechend privatrechtlich abzusichern.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Altlasten liegen der Stadt Ibbenbüren nicht vor.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

4.4 Immissionsschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Im Änderungsbereich sind neben der Errichtung des Interdisziplinären Gesundheitszentrums die Anlage von rd. 35 Stellplätze geplant.
Die Lärmsituation im Bereich der Stellplatzanlage des geplanten Interdisziplinären Medizinischen Versorgungszentrums (IMZ) ist mit Schalltechnischem Bericht Nr. LL5507.1/01, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Zech untersucht worden, mit dem Ergebnis:
„dass durch die Nutzung der gewerblichen Stellplatzanlage des geplanten IMZ an der *benachbarten bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind.*"

Um dennoch eine Abgrenzung bzw. Eingrünung der Stellplatzanlage sicherzustellen, wird im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).
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.
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.
Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3), S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

4.5 Bodenordnende Maßnahmen

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.

Aufgestellt im 03.02.2010
Ergänzt nach öffentlicher Auslegung
H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung