

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wohngebiet Bocketaler Straße“

der Stadt Ibbenbüren

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 78 „Wohngebiet Bocketaler Straße“ eine vereinfachte Änderung durchzuführen.

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

Ein Investor beabsichtigt, analog zu dem auf dem Nachbargrundstück bereits errichteten Wohngebäude „Kötterstraße 48/48a“ die Errichtung zweier weiterer Doppelhaushälften mit jeweils 2 Wohneinheiten auf dem südlich angrenzenden Flurstück 301. Um für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es erforderlich, den o.a. Bebauungsplan zu ändern.

Gegenstand dieser Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 301. Darüber hinaus ist beabsichtigt, auf einem Teilstück des Flurstückes 1314 die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ in Allgemeines Wohngebiet“ umzuwandeln. Auf diesem Teilstück sollen die für das Vorhaben benötigten Stellplätze angelegt werden.

Außerdem wird durch die Hinzufügung der Teilfläche aus dem Flurstück 1314 zu dem Baugrundstück die Einhaltung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Mindestgröße für Baugrundstücke ermöglicht.

Mit dieser Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erweiterte Grundstücksbebauung im Sinne einer Nachverdichtung gemäß § 13 a Abs.1 BauGB innerhalb des Änderungsbereiches geschaffen.

Neben der geringfügigen Ausweitung der überbaubaren Fläche wird eine bisher als Grünfläche/Grünanlage festgesetzte 70 qm große Fläche zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Der östlich angrenzende Bereich verbleibt wie bisher innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage .

Die Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Ausweitung der überbaubaren Fläche und Schaffung der Stellplatzfläche geringfügig erhöht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gilt dieser Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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

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.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt im November 2007
H. Spallek, Dipl. Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

