Stadt Ibbenbüren

Bebauungsplan Nr. 87 „Schlegelstraße“

1. Vereinfachte Änderung im Bereich „Vor Ort“
Planungsstand 05.02.2002

Begründung

Bearbeitung:

Stadt Ibbenbüren
Stadtplanungsamt
Alte Münsterstraße 16
49477 Ibbenbüren
Tel. 05451 – 931 - 0
Fax 05451 – 931 - 198
eMail: planungsamt@ibbenbueren.de

Bauleitplanung:

Flick Ingenieurgesellschaft GmbH
Neumarkt 31
49477 Ibbenbüren
Tel. 05451 – 9105 – 3
Fax 05451 – 9105 – 55
eMail: info@ing-flick.de

Timm & Ostendorf
Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de

Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan vereinfacht zu ändern, um die Baumöglichkeiten auf einem bisher schon bebauten Grundstück entsprechend der neu vorgesehenen Nutzung anzupassen. Beabsichtigt ist hier die Errichtung von vier Doppelhäusern.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Ibbenbüren und umfasst das Baugrundstück Gemarkung Ibbenbüren, Flur 25, Flurstück 1886 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.394 m².

3. Bisheriges Planungsrecht

Die betroffene Fläche ist schon derzeit eine bebaubare Grundstücksfläche in einem Allgemeinen Wohngebiet. Allerdings ist die Nutzbarkeit, insbesondere die überbaubare Fläche auf die bisher bestehende Gebäudesubstanz ausgerichtet.

4. Inhalt der Vereinfachten Änderung

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, die Grundflächenzahl von 0,3 und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben unverändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Eine große, mittig gelegene, überbaubare Fläche wird in zwei schmale Baufenster aufgeteilt, damit wird eine zweireihige Bebauung durch mehrere Einzel- und Doppelhäuser vorbereitet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird von 1 auf maximal 2 erhöht, um eine effektive Ausnutzung der versiegelten Grundfläche zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird aber die Firsthöhe auf 10 m begrenzt (gemessen über Straßenniveau), um eine siedlungstypische Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten.

Die Geschossflächenzahl wird für die sinnvolle Gestaltung und Nutzung der Obergeschosse von 0,5 auf 0,6 angepasst.

Die Ver- und Entsorgung der neuen Wohngebäude kann nach wie vor im öffentlichen Raum über die bestehenden Anlagen erfolgen.

Diese Änderung des Bebauungsplanes bedeutet keinen zusätzlichen, planungsrechtlich begründeten Eingriff in den Naturhaushalt, da die maximal zulässige Bodenversiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,3 unverändert bleibt.

Das eventuell erforderliche Fällen zweier Bäume, die auf dem Grundstück bisher als zu erhalten festgesetzt waren, wird nicht weiter berücksichtigt, da sich die beiden betroffenen Bäume schon jetzt in einem schlechten und abgängigen Zustand befinden. Die Baumerhaltungsgebote werden daher aufgehoben.

5. Infrastruktur

Es werden keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, kommunale Infrastruktur gestellt. Der nördlich angrenzende Spielplatz bleibt unverändert.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmale sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden.

7. Altlasten

Altlasten und Kontaminierungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

8. Eventuelle Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Es sind keine ungewöhnlichen Folgen durch diese Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Aufgestellt: Ibbenbüren, Emsdetten, im Februar 2002

Andreas Binn

stadt ibbenbüren
DER BÜRGERMEISTER
Stadtplanungsamt
Thiele