

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106 „Klosterstraße“ 1. Änderung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Bedingt durch den Umzug des Jugendheimes aus dem Wichernhaus in die neue Einrichtung neben dem Pfarrhaus der Christuskirche an der Kanalstraße bietet sich die Gelegenheit, den Bereich zwischen Kurze Straße und der Klosterstraße städtebaulich neu zu ordnen. Dabei sind die benachbarten Grundstücke in das Konzept eingebunden.

Entsprechend der innerstädtischen Lage ist eine verdichtete Bebauung mit Einrichtungen des Wirtschaftslebens und städtischen Wohnens geplant.

### 2. Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich ist derzeit geprägt durch eine Bebauung, die sich zur Klosterstraße orientiert. Teilweise ragen die Gebäude relativ weit in den Straßenraum. Das Wichernhaus selbst erstreckt sich bis weit in den rückwärtigen Grundstücksteil. Die Gärten stellen innerstädtische Erholungsräume dar. Einzige Freifläche ist der angrenzende öffentliche Parkplatz der unterschiedlichen Nutzern Parkmöglichkeiten bietet aber außerhalb des Änderungsbereiches liegt.

Mit dem Konzept wird entsprechend den heutigen innerstädtischen Verhältnissen eine stärkere Verdichtung verfolgt, die dennoch so angeordnet ist, dass der Erholungsfunktion innerhalb der Bebauung durch geeignete Grünzonen Rechnung getragen wird.

Der Bedarf an Stellplätzen wird überwiegend durch die jeweilige Unterbauung der Bebauung mit einer Tiefgarage sichergestellt. Darüber hinaus sind im Änderungsbereich verteilt einzelne oberirdische Stellplatzansammlungen vorgesehen.

Eine Fußwegeverbindung zwischen den beiden Straßen zieht sich durch den Innenbereich. Soweit möglich, ist der erhaltenswerte Baumbestand bei der Planung berücksichtigt und entsprechend ausgewiesen. Darüber hinaus ist als Einfriedigung zu den benachbarten Grundstücken eine Hecke als pflanzliche Einfriedigung vorgesehen, die die einzelnen Nachbargrundstücke vor Einblicken schützt.

### 3. Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Klosterstraße“ als Kerngebiet entspricht der Darstellung einschließlich der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ibbenbüren von Gemeinbedarfsfläche in Kerngebiet (MK).

Die Gebietsausweisung als Kerngebiet entspricht dem angrenzenden Bereich und der Nutzung und Zweckbestimmung des Kerngebietes als Zentrum städtischen Lebens. Entsprechend sind im Änderungsbereich die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 aufgeführten sonstigen Wohnungen allgemein zulässig, da diese gerade in einer Stadt wie Ibbenbüren für einen besonderen Nutzerkreis sehr funktionsgerecht sein können und der Belebung der Innenstadt Rechnung tragen. In Anlehnung an das Spielhallenkonzept sind Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO im Änderungsbereich nicht zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist ein Änderungsbereich mit GRZ = 0,8 höher als im Ursprungsplan. Dies entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung, ist aber auch auf die geänderte Gesetzgebung zurückzuführen, bei der entsprechend der BauNVO von 1990 die Nebenanlagen und alle versiegelten Flächen wie auch die Tiefgarage in die Berechnung einfließen.

#### **3.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl ist mit GFZ = 1.5 ausgewiesen und ist ebenso wie die GRZ höher als im Ursprungsplan, wobei dies auf der stärkeren innerstädtischen Verdichtung beruht, die eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Dienstleistungen vorsieht.

### **3.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II - IV als Höchstgrenze ausgewiesen, wobei durch die zusätzliche Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe das IV. Vollgeschoss ausschließlich im Dachgeschoss sein kann.

### **3.4 Bauweise**

Die vorgesehene verdichtete Bebauung erfordert eine offene Gebäudeanordnung. Im Änderungsbereich ist daher die offene Bauweise festgesetzt.

### **3.5 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen sind definiert durch Baugrenzen und eine Baulinie. Dies entspricht dem Bebauungskonzept. Zur Sicherung der Stellung des Baukörpers an der Klosterstraße ist hier eine Baulinie festgesetzt. Ebenso an den seitlichen Grundstücksgrenzen. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, ist es von stadtgestalterischer Bedeutung, den Straßenraum durch eine entsprechend durchgängige, straßenbegleitende Bebauung zu begrenzen. Vorhandene Gebäude und die Geschossigkeit der geplanten Bebauung würden ansonsten einen Grenzabstand erfordern, der diese Geschlossenheit nicht gewähr-

leisten würde. Die relativ enge Festsetzung der Bauflächen ist in Abstimmung mit dem Investor erfolgt.

#### 4. **Verkehr**

Der Änderungsbereich ist umgeben von Verkehrsflächen. Die geplante fußläufige Verbindung von der Klosterstraße zur Kurzen Straße ist als Geh- und Fahrrecht für Radfahrer ausgewiesen und durchzieht die Freibereiche zwischen den Gebäuden. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage vorgesehen. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind zusätzlich ausgewiesen.

#### 5. **Ver- und Entsorgung, Altlasten, Denkmalschutz**

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen. Die den Bereich querende Fernwärmeleitung des DSK ist durch ein Nutzungsrecht abgesichert.

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Ebenso sind hier Informationen zu Denkmälern im Änderungsbereich nicht bekannt.

#### 6. **Baugestalterische Festsetzungen**

In Anbetracht dessen, dass die geplante Bebauung in Abstimmung mit dem Investor planungsrechtlich abgesichert wird, ist auf die Festsetzung baugestalterischer Vorgaben verzichtet worden.

#### 7. **Eingriffsregelung**

Da der Bereich bereits bebaut und überplant ist, kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen.

Aufgestellt im Juni 2001

*Leuckens-Ortshaus*