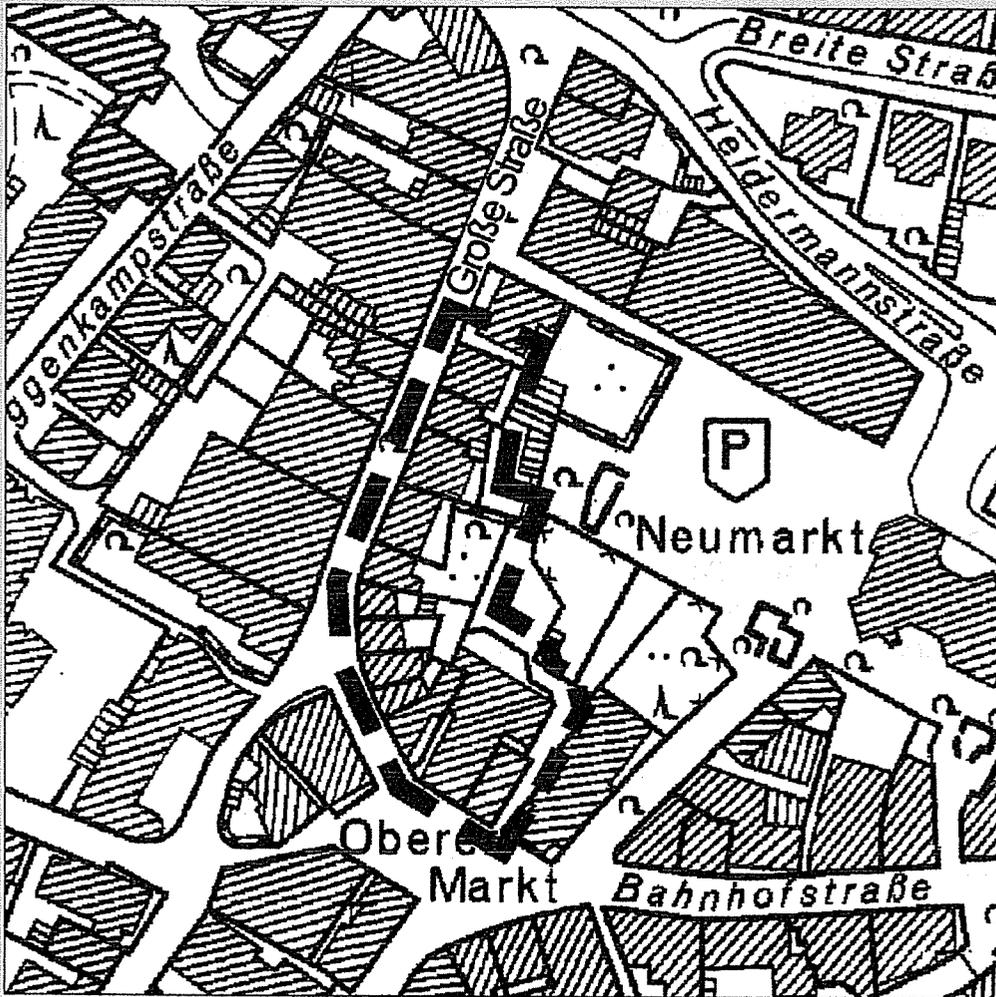


Begründung

zur 2. Änderung (gemäß § 13 a BauGB)
des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neumarkt“

der Stadt Ibbenbüren



Inhaltsübersicht

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planung
4. Inhalt der Änderung
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 4.4 Umwelt- und Eingriffsregelung

- Offenlegungsentwurf einschl. Änderungen und Ergänzungen laut Satzungsbeschluss -

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkung

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Bereich der Großen Straße, des Neumarktes und des Oberen Marktes fand in den vergangenen 10 Jahren eine rege bauliche Entwicklung statt. Es entstanden hier mitten im Stadtzentrum Ibbenbürens eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen, die der Funktion eines Mittelzentrums entsprechen. In der jüngeren Vergangenheit wurde nun festgestellt, dass der hier geltende Bebauungsplan Nr. 108 „Neumarkt“ eine weitere positive Entwicklung im Sinne einer Flächenvergrößerung für den zentrumstypischen Einzelhandel oder auch für Dienstleistungen bzw. Wohnungen unnötig einschränkt. Um diese städtebaulich und funktional sinnvollen Erweiterungsoptionen in zentraler Innenstadtlage zu ermöglichen, soll nun dieser Bebauungsplan in einem Teilbereich entsprechend geändert werden.

Die Änderung kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung bereits besiedelter Flächen mit weniger als 20.000 qm Grundfläche handelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist der Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen. Er ist begrenzt durch die Große Straße im Westen und Süden, sowie durch die öffentliche Verkehrsfläche westlich der Neumarktrandbebauung im Osten. Im Norden reicht er bis an das Gebäude Große Straße Nr. 20 und im Südosten bis an die Lausen – Martin - Gasse.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) - Teilabschnitt Münsterland - ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich und im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbürens als gemischte Baufläche innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Kernstadt Ibbenbürens dargestellt.

4. Inhalt der Änderung

4.1 Bauliche Nutzung

Im Änderungsbereich wird nun die bisher zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 auf 3,0 und die Geschosszahl von „bis zu“ auf „zwingend“ III-geschossig erhöht, um so eine intensivere Ausnutzung der zentral gelegenen Grundstücke zu ermöglichen, bzw. zu erreichen. Außerdem wird auf die Festsetzung von Dachneigungen und Firstrichtungen verzichtet, um eine größere Gestaltungsfreiheit und Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erzielen. Dieser Verzicht ist auch aus gestalterischer Sicht vertretbar, da die Dachform im Änderungsbereich oberhalb des 3. Obergeschosses für Passanten nur untergeordnet wahrnehmbar ist.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sowohl die verkehrliche Erschließung, wie auch die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist komplett vorhanden. Erweiterungsnotwendigkeiten sind

zur Zeit nicht erkennbar. Sollten diese erforderlich werden, sind bereits an allen Seiten des Änderungsbereiches öffentliche Verkehrsflächen, bzw. eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Ablagerungen oder Altlasten im Änderungsbereich liegen nicht vor. Die östlich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung auf dem Flurstück 257 gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche (ehem. Tankstelle Hoffschulte, Altstandort Nr. 37120047) wurde im Rahmen der Bebauung im Jahre 1999 dieses Grundstückes saniert, bzw. es wurden keine Belastungen gefunden. durch einen Sachverständigen begutachtet. Es zeigten sich keine Auffälligkeiten. Die Fläche zwischen den Gebäuden Oberer Markt 6 und 7 (Lausen-Martin-Gasse östlich außerhalb am Planbereichsrand) gilt aufgrund der erhöhten BTEX-Gehalte in der Bodenluft weiterhin als altlastverdächtige Fläche.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Planbereich wird nicht erwartet, jedoch wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit gebotener Vorsicht erfolgen sollte, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Denkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden. Nördlich angrenzend befindet sich das als Denkmal geschützte Gebäude Große Straße 20 (ehem. Glück-Auf-Apotheke). Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Denkmal in seiner Substanz und in seiner Außenwirkung nicht verändert. Zum Schutz unbekannter, eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der u.a. die Bauherren auffordert bei Bodeneingriffen den Landschaftsverband Westfalen-Lippe zwei Wochen vorher zu benachrichtigen, damit dort eine Baustellenbeobachtung eingeplant werden kann.

4.4 Umwelt- und Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Auf einen entsprechenden Umweltbericht kann gemäß § 13 a BauGB daher ebenfalls verzichtet werden. Besonders geschützte, bzw. streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Aufgestellt: Ibbenbüren, 31. März 2008

Geändert und ergänzt laut Satzungsbeschluss vom 18. Juni 2008

stadt *ibbenbüren*

Fachdienst Stadtplanung


Steggemann


Thiele