

Stadt Ibbenbüren

# Bebauungsplan Nr. 121

## „Lessingstraße“

### 1. Vereinfachte Änderung

Entwurf · Stand 10.01.2007

### Begründung

Bearbeitung:

Stadt Ibbenbüren  
Fachdienst Stadtplanung  
Alte Münsterstraße 16  
49477 Ibbenbüren  
Tel. 05451 – 931 - 0  
Fax 05451 – 931 - 198  
eMail: [planungsamt@ibbenbueren.de](mailto:planungsamt@ibbenbueren.de)

Bauleitplanung:

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

Timm & Ostendorf  
Architekten und Stadtplaner  
Heüveldopsbusch 18  
48269 Emsdetten  
Tel. 02572 - 952 152  
Fax 02572 - 952 151  
eMail: [info@timm-ostendorf.de](mailto:info@timm-ostendorf.de)

# Begründung

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Nachdem nun im Baugebiet „Lessingstraße“ die ersten Wohnhäuser errichtet worden sind und die weitere Bebauung der Grundstücke vorangeht, zeigt sich eine Optimierungsmöglichkeit bei der Platzierung der kleinen Mehrfamilienhäuser in dem Baugebiet. Es besteht eine konkrete Nachfrage von Investoren an den Grundstücken nördlich der Lessingstraße, dagegen wird das bisher vorgesehene Baufeld für Mehrfamilienhäuser entlang der Ledder Straße nicht in dem erwarteten Umfang abgefragt.

Diese Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich die Verteilung der möglichen Mehrfamilienhäuser in dem Baugebiet an der Lessingstraße steuern. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so wird diese Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht kann gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden.

## 2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt nördlich des Aa-Sees, zwischen der Ledder Straße und der Wagenfeldstraße. Die Entfernung zur Innenstadt (Rathaus) sowie zum Bahnhof beträgt ca. 850 m (Luftlinie).

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung umfasst zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121. Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung durch eine breite gerissene Linie dargestellt. Die Fläche beträgt insgesamt 20.097 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist nach Süden topografisch gleichmäßig zum Aa-See abfallend mit bis zu 9 % Geländeneigung. Der höchste Geländepunkt liegt im Nordosten beim Wohnhaus Wagenfeldstr. Nr. 16 mit 76,09 m ü. NN, der tiefste im Südwesten auf der Ledder Straße mit 64,75 m ü. NN.

## 3. Inhalt der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

### 3.1. Maß der baulichen Nutzung

#### Zahl der Wohneinheiten

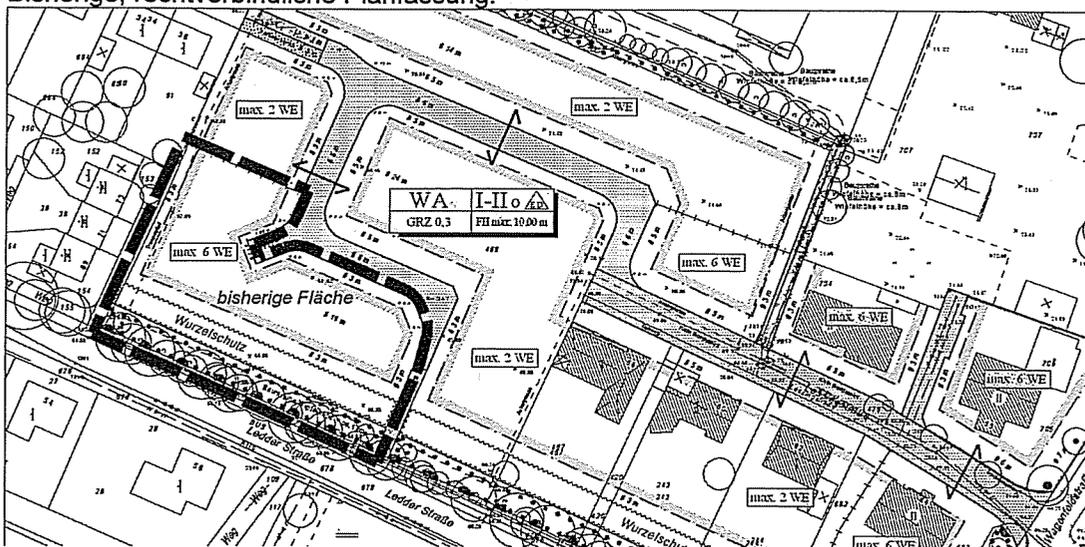
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude wird wie bisher differenziert vorgegeben: Überwiegend sind in Einzelhäusern nur 2 Wohnungen erlaubt. Mit dieser Begrenzung wird der Gebietscharakter zur Eigennutzung der Wohnhäuser, ggfs. mit einer Einlieger- oder Zweitwohnung, bestimmt.

Bislang dürfen in Teilbereichen (entlang der Ledder Straße sowie an der Lessingstraße) auch kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten errichtet werden.

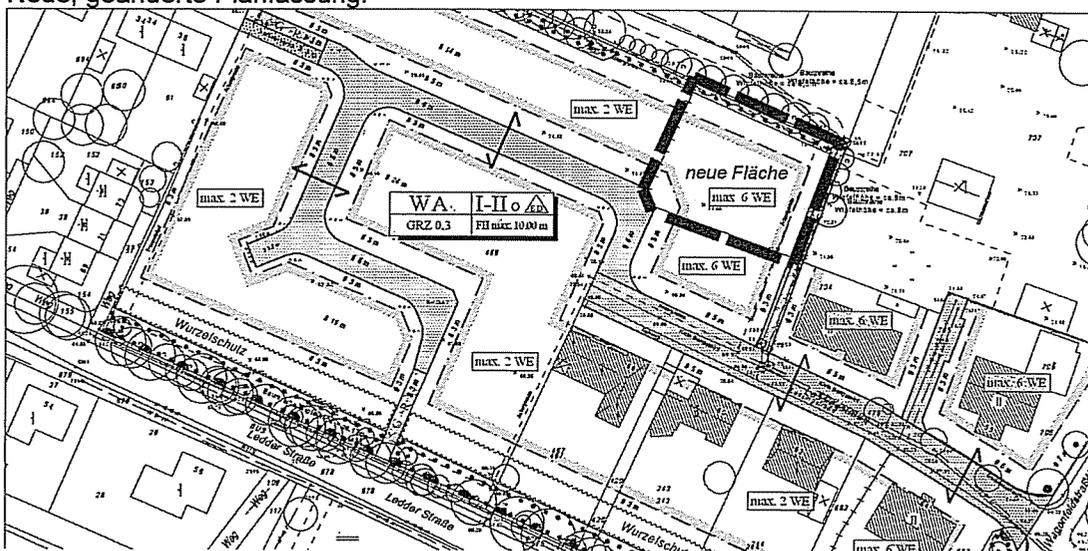
Es ist in dieser Änderung vorgesehen, die bisherige Baufläche für Mehrfamilienhäuser entlang der Ledder Straße aufzugeben und stattdessen das bestehende, gleichartige Baufeld an der Lessingstraße etwas nach Norden zu erweitern (zwischen der Roncalli-Schule und dem Schulweg). Das Baufeld schließt nunmehr unmittelbar an die vorhandenen Baufenster für Mehrfamilienhäuser nördlich der Lessingstraße an. Bei dieser „Verschiebung“ werden die Grundstücksflächen, auf denen neue Mehrfamilienhäuser zulässig sind, verkleinert, d. h. um 1.600 m<sup>2</sup> verringert, so dass der Anteil von Einfamilienhäusern im Baugebiet noch größer als bisher ausfallen wird.

Es werden keine städtebaulichen Schwierigkeiten für die Errichtung der kleinen Mehrfamilienhäuser nördlich der Lessingstraße gesehen, die neue Fläche fügt sich in das Umfeld ein, nachbarliche Belange werden nicht nachteilig berührt.

## Bisherige, rechtverbindliche Planfassung:



## Neue, geänderte Planfassung:



## 3.2. Andere Festsetzungen und Planungsaspekte

Alle anderen Festsetzungen und Planungsbestandteile des Bebauungsplanes Nr. 121 „Lessingstraße“ bleiben unverändert und weiterhin gültig.

Eine Veränderung der durch die Planung berührten Umweltbelange ist nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Ibbenbüren, Emsdetten, im Juni 2007

*Andreas Timm*

*Philipp  
Fachdienst Stadtplanung*