

- Entwurf zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB -

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Marktstraße/Kanalstraße“

Die Evangelische Kirche möchte den nördlichen Teil ihres Gemeindehauses an der Kanalstraße Nr. 9 nicht mehr für eigene Bürozwicke nutzen, sondern beabsichtigt das Erdgeschoss zur Einrichtung eines Restaurants zu vermieten. Dabei sollen die beiden Wohnungen im Obergeschoss erhalten bleiben.

Eine gastronomische Nutzung zwischen Kanalstraße und Kirchplatz fügt sich städtebaulich sehr gut in die benachbarte Nutzungsstruktur ein und wird zur Attraktivierung eines der zentralen Plätze der Innenstadt beitragen. Bauliche Veränderungen an dem Gebäude bzw. im nächsten Umfeld werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde und nur im untergeordneten Umfang durchgeführt.

Zur Umsetzung des städtebaulich sinnvollen Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Marktstraße/Kanalstraße“ erforderlich, da das betreffende Gebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeindebedarf (kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt ist.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der entsprechende Bereich als Kerngebiet (MK) in maximal zweigeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 1,0 und die Geschossflächenzahl auf 2,0 begrenzt. Als Dachform wird Satteldach mit 45 - 60 Grad Dachneigung festgelegt. Es bleibt bei der Kennzeichnung als Denkmalbereich.

Abgesehen von der Geschossflächenzahl handelt es sich dabei um die gleichen Festsetzungen wie im nördlich angrenzenden MK-Gebiet. Die Geschossflächenzahl wurde höher festgesetzt, da das betreffende Grundstück im Vergleich zu den Nachbargrundstücken kleiner ist.

Da sich die Änderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt, kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet und direkt die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Gemeinbedarfsfläche nur sehr geringfügig verkleinert wird und dieses mit Blick auf die fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes vernachlässigt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 (2) Satz 2, 2. Halbsatz BauGB wird nicht durchgeführt, da keine negativen umweltrelevanten Folgen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 15. Mai 2002

stadt ibbenbüren

Stadtplanungsamt


Steggemann


Thiele