

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106 „Klosterstraße“ 2. Änderung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes und dem Umzug des Jugendheimes in das neue Gebäude an der Kanalstraße waren die ersten Schritte für eine Neuordnung des innerstädtischen Bereiches zwischen Klosterstraße und Kurze Straße getan. Um das angedachte Gesamtkonzept realisieren zu können, ist die Einbindung des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes erforderlich. Dies soll, nachdem die Überplanung im Rahmen der 1. Änderung keine Zustimmung fand, jetzt mit der 2. Änderung und einer erheblich reduzierten Bebauung planungsrechtlich abgesichert werden.

Um diese neue Planung an das Gesamtkonzept anzubinden, bedarf es der geringfügigen Änderung des 1. Änderungsbereiches. Hierzu wird der Bereich, der zur Kurzen Straße orientiert ist, in den 2. Änderungsbereich übernommen.

### 2. Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Bebauung zwischen Kurze Straße und Klosterstraße erfolgt eine der Innenstadtlage angemessene Nahverdichtung. Die relativ kompakte Bebauung passt sich durch gezielte Vor- und Rücksprünge und Gliederung mit einzelnen Giebeln an die umgebende Bebauung an und nimmt so Rücksicht auf die angrenzende Bebauung. Durch die Teilüberbauung des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes wird der Gesamteindruck gestärkt und räumlich in Verbindung mit dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude gefasst. Durch die Umorientierung einzelner Parkplätze kann die effektivere Ausnutzung des Platzes erzielt werden, sodass der Wegfall von Parkplätzen nahezu kompensiert wird. Hierzu tragen auch die zusätzlichen Stellplätze an der Kurzen Straße bei. Darüber hinaus werden in der Tiefgarage Stellplätze zur Verfügung stehen, da die geplante Nutzung als Pflegeheim weniger Stellplätze erfordert.

Eine Fußwegeverbindung zwischen den beiden Straßen zieht sich durch den Innenbereich. Durch die Umgestaltung der Parkplätze entsteht eine Aufweitung, die bei entsprechender Gestaltung Aufenthaltsqualität bietet.

Auf den erhaltenswerten Baumbestand nimmt die Gesamtkonzeption Rücksicht.

### 3. Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Klosterstraße“ als Kerngebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ibbenbüren.

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. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, ist es von stadtgestalterischer Bedeutung. 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.

## 5. Ruhender Verkehr

Der vorhandene öffentliche Parkplatz ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der vorhandene Parkplatz verfügt über 76 Stellplätze, die von der Stadt bewirtschaftet werden.

Bei einem Teilverkauf für ein Altenpflegeheim aus der Parkplatzfläche und die Neuordnung der einzelnen Parkplätze durch den Investor können 68 Parkplätze auf der im Stadteigentum verbleibenden Fläche erhalten bleiben.

Zusätzlich zu den 68 Parkplätzen schafft der Investor an der Kurzen Straße 6 Stellplätze, die öffentlich genutzt werden können und von der Stadt bewirtschaftet werden. Damit stehen 74 Parkplätze für einen öffentlichen Nutzerkreis zur Verfügung. Den 2 fortfallenden Stellplätzen steht neben der städtebaulich positiv zu wertenden Bebauung ein nicht unerheblicher Verkaufserlös für das Grundstück gegenüber. Wie in der Hauptdrucksache bereits erwähnt, wird vor dem Satzungsbeschluss über die notwendigen Grundstücksregelungen mit der Vorhabenträgerin demnächst noch gesondert berichtet.

Ebenfalls überplant bei einem Teilverkauf werden die 7 städtischen Garagen, von denen 4 vermietet sind und 3 für Lagerzwecke des Meldeamtes genutzt werden.

Durch den Investor entstehen innerhalb der geplanten Tiefgarage 16 Stellplätze. Für den Eigenbedarf aus dem Altenpflegeheim besteht für den II. und III. Bauabschnitt ein Bedarf von 10 Stellplätzen. Damit stehen 6 Stellplätze einem anderen Nutzerkreis zur Verfügung und könnten theoretisch den Nutzern der bisherigen Garagen angeboten werden.

## 6. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Denkmalschutz

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen.

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist als Denkmal gekennzeichnet.

## 7. 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.

## 8. Eingriffsregelung

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

*Recher - (recher)*

Aufgestellt im Januar 2003