

## **Begründung**

### **zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Klosterstraße"**

#### **der Stadt Ibbenbüren**

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 19.02.2003 die 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Klosterstraße" beschlossen.

Der Geltungsbereich für diese Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung eindeutig dargestellt.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Neubebauung innerhalb dieses ortskernnahen Bereiches geschaffen werden. Aus städtebaulicher Sicht wird dies begrüßt, zumal hierdurch ein ursprünglich gewerblich genutzter Bereich (Bäckerei) nunmehr für eine allgemein zulässige Nutzung (Wohnen) innerhalb des im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) aufbereitet werden kann.

Die geplante Neubebauung soll in offener Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) verwirklicht werden. Mit Ausnahme einzelner oberirdisch anzulegender PKW-Stellplätze ist für den ruhenden Verkehr eine Tiefgarage geplant. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist von der Krummacherstr. aus vorgesehen und im Bebauungsplan dargestellt.

Um eine angemessene Verdichtung innerhalb dieses stadtkernnahen Bereiches im Übergang zum Kerngebiet zu erreichen, ist es erforderlich, die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 heraufzusetzen. Hierdurch wird jedoch die in allgemeinen Wohngebieten höchstzulässige Grundflächenzahl (0,4) um 0,2 überschritten. Diese Überschreitung ist zulässig, zumal der Planbereich bereits am 1. August 1962 überwiegend bebaut war (§ 17 Absatz 3 BauNVO).

Alternativ wäre für diesen Bereich aufgrund der Lage eine Kerngebietsnutzung mit einer allgemein zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 denkbar. Hiervon wird jedoch Abstand genommen, zumal dieser Bereich vorwiegend dem Wohnen – entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes – dienen soll. Die Wohnnutzung an dieser Stelle im Übergang zum Stadtkern ist von besonderer Bedeutung, um einer Verödung z.B. nach Ladenschluss entgegenzuwirken, zumal innerhalb der festgesetzten Kerngebiete nur ausnahmsweise das Wohnen zugelassen werden könnte.

Ferner wird der überbaubare Bereich geringfügig nach Südwesten und zur Krummacher Str. hin erweitert, so dass sich die geplante Neubebauung ebenfalls in einem Abstand von 3 m zur Krummacher Str., analog der sich östlich anschließenden Bebauung verwirklichen lässt.

An der Krummacher Str. ist gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein Erhaltungsgebot für einen Einzelbaum festgesetzt. An diesem Erhaltungsgebot wird nicht festgehalten, da die Überprüfung ergeben hat, dass die dort vorhandenen Nadelgehölze weder stadtbildprägend noch ökologisch bedeutsam sind.

Für den Planbereich ist als Dachform das Satteldach vorgegeben. Der Änderungsbereich sowie die Umgebungsbebauung werden gleichermaßen von Satteldächern als auch von Walmdächern geprägt, so dass im Rahmen dieser Änderung das Walmdach als mögliche Dachform in Ergänzung zum Satteldach aufgenommen wird.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den bisherigen Festsetzungen.

Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches werden faktisch nicht erhöht, zumal der Anteil der tatsächlich vorhandenen Versiegelung / Bebauung im Rahmen der vorhandenen Altbebauung höher ist. Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Eine Pflicht zur Durchführung der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG-neu für dieses Vorhaben nicht.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung sowie der Erschließung ergeben sich keine Änderungen.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bau GB durchgeführt werden kann.

Aufgestellt im Februar 2003

H. Spallek, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Eibenweg 13  
49477 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren

