

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung gem. § 13 BBauG des Bebauungsplanes Nr. 51 "Ottenhof" der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Änderung

Für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 "Ottenhof" gelegene ehemalige landwirtschaftliche Hofgebäude war eine Nutzung für Wohnzwecke festgesetzt; wobei möglichst die vorhandene bauliche Substanz erhalten bleiben soll.

Da sich diese Umnutzungsabsichten nicht haben realisieren lassen, wurde das Hofgebäude inzwischen abgebrochen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu gewährleisten und hier die Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung zu ermöglichen, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Ottenhof" erforderlich.

2. Planziele

In Abstimmung mit den von dieser Planung betroffenen Anliegern ist ein Änderungsentwurf ausgearbeitet worden, der für den Bereich des ehemaligen Hofgrundstückes die Errichtung von insgesamt fünf Einzelwohngebäuden ermöglicht. Außerdem soll eine fußläufige Verbindung zwischen der Wilhelm-Busch-Straße und der Brüder-Grimm-Straße geschaffen werden. Damit der Bestand der vorhandenen erhaltenswerten Bäume auf Dauer gesichert ist, ist neben dem Erhaltungsgebot von Bäumen im mittleren Änderungsbereich eine kleinere öffentliche Grünfläche geplant.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 "Ottenhof" nicht berührt werden und auch die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange den Planungen zugestimmt haben, finden die Vorschriften des § 13 BBauG Anwendung.

3. Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

In dem von der Höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Grund- und Geschößflächenzahl beträgt im Bereich des ehemaligen Hofgebäudes 0,2 bzw. 0,3; sonst 0,3 bzw. 0,5. Für das gesamte Gebiet besteht eine offene Bauweise gem. § 9 (1) 2 BBauG mit der Maßgabe, daß nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Außerdem ist für den Gesamtbereich eine Dachneigung von 38° sowie weitere örtliche Bauvorschriften, die in einer besonders beschlossenen Satzung enthalten sind, festgesetzt.

4. Festsetzungen in der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Bis auf die zur Erhaltung der vorhandenen Bäume festgesetzte Grünfläche ist das Änderungsgebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise sowie einer Grund- und Geschößflächenzahl von 0,3 bzw. 0,5 ausgewiesen. Die für den Bereich des Bebauungsplanes beschlossene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird von der vereinfachten Änderung nicht berührt.

5. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach der Änderung vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

<u>Maßnahme</u>	<u>Kosten DM</u>	<u>Stadtanteil DM</u>
Straßenbau	20.000,--	2.000,--
Fußwegbau	6.000,--	6.000,--
Grünfläche	10.000,--	1.000,--
Regenwasserkanal (Anteil Straßenentwässer.)	15.000,--	1.500,--
Regenwasserkanal (Anteil Grundstücksentw.)	15.000,--	7.500,--
Schmutzwasserkanal	30.000,--	15.000,--
Straßenbeleuchtung	4.000,--	400,--
	<u>90.000,--</u>	<u>33.400,--</u>

Die Mittel werden bei der Durchführung der vereinfachten Änderung haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung bzw. Erweiterung des Strom- und Wasserversorgungsnetzes werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen getragen. Für die Stadt Ibbenbüren fallen in diesem Bereich keine Kosten an.

6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Ottenhof" soll der Bereich der ehemaligen Hofstelle einer geordneten Wohnbebauung zugeführt werden.

Da die Flächen der Hofstelle sich im Besitz eines Eigentümers befinden und dieser die vereinfachte Änderung beantragt hat, sind keine Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die notwendigen Erschließungsanlagen werden je nach Fortschritt und Fertigstellung der Bebauung erstellt.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 8.10.1986