

## Begründung

### zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Brandenburger Straße" in Ibbenbüren

#### 1. Erfordernis der Planung

Der seit dem 10. August 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 „Brandenburger Straße“ setzt für den wesentlichen Teil des Änderungsbereiches allgemeines Wohngebiet (WA) in einer Bauweise als Hausgruppe (H) fest.

Nach jahrelangen intensiven Bemühungen des Eigentümers, die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu vermarkten, muß festgestellt werden, daß offensichtlich in Püßelbüren keine Nachfrage nach Reihenhäusern existiert.

Das westlich angrenzende Baugebiet wurde inzwischen komplett bebaut. Es besteht jedoch auch weiterhin eine rege Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken in Püßelbüren. Aufgrund der zu allen Seiten angrenzenden Wohnbebauung ist es von besonderer städtebaulicher Bedeutung, zuerst die Fläche dieser 1. vereinfachten Änderung einer Bebauung zuzuführen, bevor weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

#### 2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

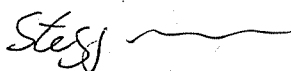
Die wesentliche Änderung des Bebauungsplanes besteht in der bisher zulässigen Bauweise als Hausgruppe, die nun in Einzel- und Doppelhäuser geändert wird. Aufgrund der damit verbundenen anderen Grundstückseinteilungen ist auch eine geringfügige Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Damit eine insgesamt etwas lockere Bauweise erzielt wird, wird ebenfalls die zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 0,6 reduziert. Außerdem wird in Abhängigkeit von der realisierten Geschosßzahl die entsprechende Dachneigung differenziert festgesetzt.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches werden die Festsetzungen so geändert, daß eine zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig wird. Bisher war dort die dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung zulässig.

Zum Erreichen einer insgesamt homogenen Baustruktur wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus und vier je Doppelhaus begrenzt. Die vorgesehene Grundstückseinteilung verfolgt das Ziel, möglichst viele Grundstücke zu bilden, die etwa 400 m<sup>2</sup> groß sind.

Stadtplanungsamt



Steggemann



Thiele

aufgestellt:

Ibbenbüren, 29. Dezember 1998