

## Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Laggenbeck-Hof Plagemann“

Die im Änderungsbereich gekennzeichneten Grundstücke, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 44, Flurstücke 476, 578 und 579, liegen im Siedlungsschwerpunkt Ost-Laggenbeck. Der Änderungsbereich, der eine Größe von ca. 0,62 ha aufweist, wird begrenzt von der Freiherr-vom-Stein-Straße im Süden, dem Dornröschenweg im Westen und Wohnbebauung im Norden und Osten.

Die betroffenen Grundstücke sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 38 „Laggenbeck - Hof Plagemann“ als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Bauweise entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße ist als zweigeschossig (z. T. zwingend zweigeschossig) und im rückwärtigen, nördlichen Bereich als eingeschossig festgesetzt. Eine Stichstraße soll den rückwärtigen Bereich der Grundstücke erschließen.

Die Stadt Ibbenbüren, die mittlerweile Eigentümerin der o. g. Grundstücke ist, beabsichtigt den Planbereich in Einzelgrundstücke aufzuteilen und zu veräußern, um sie einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und neuer städtebaulicher Erkenntnisse sind Änderungen im aufgezeigten Planbereich vorgesehen. In diesem Sinne sind zusätzliche überbaubare Flächen im nordöstlichen Plangebietsbereich, die geringfügige Verlegung der Stichstraße nach Osten sowie ihre Ausweitung, ein zusätzlicher Stichweg vom Dornröschenweg aus und eine Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße (Betonung des Alleecharakters) vorgesehen.

Die Geschossigkeit und die baugestalterischen Festsetzungen bleiben von den Veränderungen unberührt. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden für die Flächen entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße angehoben. Eine günstigere Ausrichtung der Bebauung nach Süden ist wesentliches Erschließungselement der Änderung. In Anlehnung an das südlich angrenzende Wohngebiet sollen sich Einzelhäuser und Doppelhäuser zu Hausgruppen zusammenfinden, damit sich über die Schaffung von wohnhofähnlichen Qualitäten gesunde Nachbarschaftsverhältnisse entwickeln können. Die privaten Flächen vor den Häusern sollten zu diesem Zweck in die Platzraumgestaltung miteinbezogen werden.

Da durch diese Änderung die Grundzüge und Leitbilder der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplanes im Wege eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (1) BauGB durchgeführt.

Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke, hier den Eigentümern der benachbarten Grundstücke, wird gem. § 13 (1) BauGB im Rahmen einer zweiwöchigen Frist die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Sie werden hierzu gesondert aufgefordert. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist nicht notwendig, da deren Belange von der Änderung nicht berührt werden. Es werden lediglich die zuständigen Ämter im Hause beteiligt.

Von den durch die Änderung entstehenden Mehrkosten gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan für Straßen-, Kanalbau, Beleuchtung, Wege- und Grünflächenanlage in Höhe von insgesamt ca. 71.000,00 DM entfällt auf die Stadt ein Anteil von ca. 41.000,00 DM. Die Kosten für den Grunderwerb, der ja bereits erfolgt ist, wurden hierbei nicht berücksichtigt. Die übrigen Erschließungskosten werden auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt.

Aufgestellt Dörtelmann

Stadtplanungsamt Thiele

Ibbenbüren, den 07. August 1991