

Begründung

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Laggenbeck - Hof Plagemann“ der Stadt Ibbenbüren

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

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Altenwohnanlage im Bereich der ehemaligen Hofstelle Böckmann geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist für diesen Bereich seit dem 02.03.2005 rechtsverbindlich und sieht eine eingeschossige offene Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m, einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 und einer Dachneigung von 30 - 45° vor. Dabei war für diese Bebauung vorgesehen, dass je Einzelgebäude max. 2 Wohnungen und je Haushälfte bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen eine Wohneinheit zur Ausführung gelangen. Zwischenzeitlich eingetretene Änderungen der familiären Verhältnisse führen nunmehr zur Aufgabe der alten Hofstelle, verbunden mit der Beseitigung der Altbausubstanz.

Entsprechend dem Bedarf ist für diesen Bereich in Anlehnung an die im Eckbereich Freiherr-vom-Stein Straße/ Brüder-Grimm Straße bereits realisierte Altenwohnanlage ebenfalls Altenwohnen geplant.

Dementsprechend soll für den Änderungsbereich künftig eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig sein; dabei wird festgelegt, dass:

„Innerhalb des mit WA (2) festgesetzten Bereiches sind zu mindestens 70 % nur solche Vorhaben zulässig, die dem Altenwohnen dienen.“

Die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen werden lediglich im Bereich der ehemals geplanten Zuwegung zum Flurstück 1232 im Norden sowie im Bereich des bereits beseitigten Nebengebäudes im Süden geringfügig ausgeweitet.

Um ein Einfügen der geplanten Wohnanlage in die Umgebungsbebauung sicherzustellen, werden für den Änderungsbereich gestalterische Vorgaben als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die maximal vorgegebenen Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung bzw. Dachform sollen insgesamt harmonische Proportionen in Verbindung einer ruhigen Dachlandschaft erreicht werden.

Die Hofstelle ist bis auf zwei über 100-jährige, dominante Stiel-Eichen als Hofbäume, vollständig versiegelt.

Diese Solitärbäume überragen die Gebäude der Hofstelle und der angrenzenden Siedlungsbereiche sowie die Allee entlang der Freiherr-vom-Stein Straße deutlich. Durch ihre Größe und ihren markanten, gleichmäßigen Kronenaufbau prägen sie das Ortsbild in diesem Bereich ausgesprochen positiv.

Diese Bäume sind im Rahmen des Baukonzeptes Bestandteil der vorgelagerten Parkanlage, so dass auch künftig die Erhaltung gesichert wird.



3712-0

Die Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes in bezug auf eine Versiegelung werden insgesamt nicht erhöht, da die Grundflächenzahl, mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, unverändert bleibt. Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ist geplant Regenwasser in Zisternen zu sammeln und z.B. für Toilettenspülungen bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über die Freiherr-vom-Stein-Straße bzw. dem Rapunzelweg.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

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

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Im südlichen Grundstücksteil befand sich im Übergang zur Freiherr-vom-Stein Straße eine Bodenbelastung mit Mineralkohlenwasserstoffen.

Die Sanierung ist unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde erfolgreich abgeschlossen.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Diese Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt, November 2006

H. Spallek, Dipl. Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Str. 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

