

Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Laggenbeck Hof Plagemann“

der Stadt Ibbenbüren

Der Eigentümer des Hausgrundstückes „Oranienweg 17“ möchte im Rahmen notwendiger Sanierungsmaßnahmen im v.g. Gebäude entgegen den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen (maximal 2 WE je Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig) insgesamt 4 Wohneinheiten errichten und dadurch eine langfristige Weiternutzung der Immobilie gewährleisten.

Die bisherige Nutzung als Büro und Wohnung mit einer Gesamtfläche von 290 m² ist in dieser Form nicht mehr vermietbar.

Auch zwei Wohnungen von jeweils 145 m² werden zurzeit nicht nachgefragt, da Wohnungen in dieser Größenordnung ausreichend vorhanden sind.

Aus diesem Grunde möchte der Hauseigentümer nunmehr innerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz vier kleinere Wohnungen mit je ca. 70-80 m² Wohnfläche realisieren. Diese Wohnungen sollen u.a. hochenergiesparend und altengerecht vermietet werden.

Die demographische Entwicklung weist darauf hin, dass insbesondere aufgrund der wachsenden Altersgruppe der über 60-jährigen zukünftig eine größere Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen Wohnungen entstehen wird.

Diese sollten sinnvollerweise in zentraler Lage mit guter Versorgungsausstattung vorgesehen werden. Diese Standortvoraussetzungen sind am Oranienweg gegeben.

Für die Wohnungen sind neben den zwei vorhandenen Garagen vier weitere Stellplätze vorgesehen, so dass 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung stehen.

Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für v.g. erweiterte Grundstücksnutzung im Sinne einer Nachverdichtung gemäß § 13 a Abs.1 BauGB zu schaffen, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Um entsprechend den Nachfragen auch kleinere Wohnungen unterbringen zu können, wird im Rahmen dieser vereinfachten Änderung die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen für den Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

Darüber hinaus wird neben der geringfügigen Ausweitung der überbaubaren Fläche (Anpassung an den Gebäudebestand nebst möglichen Erweiterungen) die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gilt dieser Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

Die Erschließung ist über den Oranienweg vorhanden.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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

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

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.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt im Juni 2008
H. Spallek, Dipl. Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

