

Begründung

Bebauungsplan Nr. 100 "Aasee", 3. Änderung

1. Ziel und Zweck der Planung

Für die Stadt Ibbenbüren besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Nachgefragt wird in erster Linie Bauland für private Bauherren zum Eigenheimbau.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus den 70er Jahren ermöglicht auf den relativ großen Grundstücken (bis ca. 1.000 m²) nur eine verhältnismäßig geringe bauliche Nutzung. Von den Anliegern wurde daher der Wunsch an die Stadtverwaltung herangetragen, den Bebauungsplan zu ändern, sodass weitere Baumöglichkeiten entstehen.

Eine Bebauung dieses Gebietes mit Wohnhäusern in einer dem Umfeld angemessenen Verdichtung entspricht den Zielen der Stadt Ibbenbüren, Bauflächen im Stadtgebiet einer ihrer Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen und damit den Freiraum zu schützen.

2. Lage und Topographie

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Süden von Ibbenbüren westlich der Münsterstraße, ca. 800 m vom Stadtkern entfernt. Im Norden und Osten begrenzt die Straße an der Umfluth das Plangebiet und im Süden der Tecklenburger Damm. Nördlich des Gebietes befindet sich der Ausläufer des Aasees. Östlich des Plangebietes erstreckt sich ein Gewerbegebiet und südlich des Tecklenburger Damms Wohnbebauung.

Das natürliche Gelände ist relativ eben auf dem Niveau von ca. 62,0 bis 63,0 m über NN.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Planänderung liegt in der Flur 117 der Stadt Ibbenbüren. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Südöstlich angrenzend ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, dass entsprechend dem Abstandserlass zonierte ist.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist über den Tecklenburger Damm an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Tecklenburger Damm führt in westlicher Richtung in die Innenstadt und in östlicher Richtung zum Ortsteil Laggenbeck sowie zur Autobahn A 30.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen wird durch die

Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes sichergestellt. Die erforderlichen Kapazitäten können von den Versorgungsträgern verfügbar gemacht werden.

Die Ausweitung der gartenseitigen Baugrenze ermöglicht den Anwohnern großzügige Anbauten und Wohnungserweiterungen vorzunehmen. Auf diese Baugrenze wurde nicht gänzlich verzichtet, um den inneren Bereich von Wohnbebauung freizuhalten.

Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und die Festsetzung der Dachneigung 35°-55° dienen dazu, die vorhandenen Gebäudestrukturen und das städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren sowie die mögliche Verdichtung des Plangebietes auf ein angemessenes Maß zu beschränken.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Überplanung des Allgemeinen Wohngebietes erfordert keine Ausgleichsmaßnahmen, da Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig sind (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

7. Altlasten und Baugrundverhältnisse

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile bekannt.

9. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch den Verkehr auf den Straßen Tecklenburger Damm und Münsterstraße wurde der Schalltechnische Bericht Nr. 11543-1.001 über die Lärmsituation im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 130 „Münsterstraße-Ost“ (vom Büro Kötter Beratende Ingenieure) herangezogen. Dem Gutachten liegt die Verkehrsbelegung der beiden Hauptverkehrsstraßen aus der Verkehrszählung 1990 sowie der Prognose für 2005 zugrunde. Ein Vergleich dieser Zahlen mit den Daten der Verkehrszählung 2000 zeigt auf, dass die Entwicklung der Verkehrsbelegung entsprechend der Prognose verläuft.

Im Bebauungsplangebiet sind Störungen bezüglich Straßenverkehrslärm in den Aufenthaltsräumen möglich. Daher sind im Bebauungsplan Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich. Die gültige Wärmeschutzverordnung führt dazu, dass bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsvorhaben bereits die Schallschutzklasse 2 bei Fenstern eingehalten wird. Im Bebauungsplan sind deshalb ausschließlich die Bereiche gekennzeichnet, die mit Fenstern einer höheren Schallschutzklasse ausgestattet werden müssen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, im September 2002

Stadt Ibbenbüren - Stadtplanungsamt



Kranich



Thiele