



Stadt Ibbenbüren

# Bebauungsplan Nr. 100

## „Aasee“

### 6. Vereinfachte Änderung

Bereich „Aaseewinkel“

Satzung - Stand 25.01.2006

### Begründung gem. § 9 (8) BauGB

**Bearbeitung:**

Stadt Ibbenbüren  
Fachdienst Stadtplanung  
Alte Münsterstraße 16  
49477 Ibbenbüren  
Tel. 05451 - 931 - 0  
Fax 05451 - 931 - 198  
eMail: [planungsamt@ibbenbueren.de](mailto:planungsamt@ibbenbueren.de)

**Bauleitplanung:**

Timm & Ostendorf  
Architekten und Stadtplaner  
Heüveldopsbusch 18  
48269 Emsdetten  
Tel. 02572 - 952 152  
Fax 02572 - 952 151  
eMail: [info@timm-ostendorf.de](mailto:info@timm-ostendorf.de)

# Begründung

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 vereinfacht zu ändern, um in einem Teilbereich die Festsetzungen für eine besondere Wohnbauplanung vorzubereiten. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden dabei nicht verändert.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung einer Wohnanlage für das Ibbenbürener Wohnprojekt „Wunschwohnen“. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit den zukünftigen Bewohnern.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1.740 m<sup>2</sup> liegt südlich des Aasees, an der Straße „Aaseewinkel“.

## 3. Inhalt der Vereinfachten Änderung

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der bisherigen Planung, sondern es werden nur folgende Aspekte von untergeordneter Bedeutung modifiziert, um das projektierte Hochbauprojekt in der beabsichtigten Form realisieren zu können:

Zur Schaffung eines ungeteilten Baugrundstückes auf den bislang noch freien Flurstücken wird der bisher geplante öffentliche **Fuß- und Radweg**, der das Wohngebiet mit der öffentlichen Grünanlage am Aasee verbinden soll, aufgehoben und stattdessen in Form einer Fläche, die mit einem **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, in dem Bebauungsplan aufgenommen. Dieses Geh- und Fahrrecht ist zusätzlich privatrechtlich in geeigneter Form (z. B. durch eine Grunddienstbarkeit) zu sichern. Die Lage des mind. 3 m breiten Geh- und Fahrrechtes wird dabei (in Abstimmung mit der aktuellen Hochbauplanung) parallel um etwa 7,5 m nach Osten versetzt. Der Weg ist noch nicht ausgebaut, insofern werden sich durch die Verlegung keine baulichen Mehraufwendungen ergeben. Die *Befahrbarkeit* des Weges soll dabei insbesondere für Radfahrer ausgelegt werden.

Die **überbaubaren Flächen** können durch die vorstehend beschriebene Wegeänderung zu einem Baufeld zusammengefasst werden. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit kann dabei durch bauliche Anlagen überbaut bzw. unterbaut werden, solange ständig und dauerhaft eine ausreichend große Durchgängigkeit für Jedermann erhalten bleibt.

Im Bereich der Straßenecke werden zusätzlich (außerhalb der Baugrenzen) **Laubengänge und Balkone** auf einer 18 m<sup>2</sup> großen, besonders gekennzeichneten Fläche ermöglicht. Die Laubengänge und Balkone haben immer einen Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren. Durch diese kleine Erweiterung wird für die geplanten Baukörper die Erschließung in den Obergeschossen durch offene Laubengänge erleichtert, ohne dass dabei der beabsichtigte, straßenräumliche Eindruck gestört würde.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,3 unverändert. Jedoch wird gem. § 16 (6) BauNVO ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche ausnahmsweise durch **Laubengänge** um bis zu 10 % überschritten werden kann, wenn diese baulichen Anlagen offen und balkonartig in den Obergeschossen angeordnet sind und nicht durch andere Gebäudeteile der Hauptanlage unter- oder überbaut werden. Dies begründet sich darin, dass die vorgesehene, lockere Gebäudeanordnung mit offenen Laubengängen als Verbindungswege in den Obergeschossen zu einer etwas größeren überbauten Fläche führen wird, als dies bei einer herkömmlichen, kompakteren Bauweise der Fall wäre. Dabei wird voraussichtlich die wirksame Bodenversiegelung durch die Laubengänge weniger nachteilig erfolgen, als dies bei massiven Baukörpern zu erwarten wäre, da unter den Laubengängen eine teilweise Unterpflanzung möglich sein wird.

*Hinweise:*

- Auch bei Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung (d. h. GRZ max. 0,33) bleiben die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO (GRZ in WA max. 0,4) eingehalten.
- Die zulässige Versiegelung durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bleibt wie bisher bezogen auf die GRZ von 0,3.

Die **Zahl der zulässigen Wohneinheiten** auf dem Grundstück bleibt im Ergebnis nahezu unverändert, allerdings wird die bisherige, aufgeteilte Festsetzung (6 WE + 6 WE + 4 WE) zusammengefasst. Laubengänge werden die einzelnen Baukörper verbinden und es ist dabei zu beachten, dass bauordnungsrechtlich die Wohnanlage dadurch als *ein* Gebäude zu betrachten sein wird. Eindeutig und im Sinne der bisherigen Festsetzung wird nun die nach wie vor geplante Beschränkung der Wohnungszahl durch die Maßgabe beschrieben, dass höchstens eine Wohneinheit je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes zulässig ist. Bei einer betroffenen Grundstücksfläche von 1.740 m<sup>2</sup> ergeben sich somit in der Summe max. 17 WE.

Das **Pflanzgebot** entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird an die neue Lage des Weges angepasst, daraus ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf das Pflanzgebot.

Weitere Planänderungen werden nicht vorgenommen.

### 3.1 Bewertung des Umwelt- und Natureingriffs

Die festgesetzten Pflanzgebote bleiben in gleicher Größe erhalten.

Durch die für dieses Grundstück vorgesehene Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Laubengänge wird der zulässigen Gesamtversiegelungsgrad gem. § 19 (4) BauNVO nicht verändert.

Die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben somit gegenüber den bisherigen nur eine sehr geringfügige Veränderung bezüglich des Umwelt- und Natureingriffs und für die Planänderung sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Boden-, Natur oder Baudenkmale vorhanden, bzw. bekannt.

### 3.3 Waldflächen

Durch die Vereinfachte Änderung sind keine Waldflächen betroffen.

### 3.4 Gewässer

Durch die Vereinfachte Änderung sind keine Gewässer betroffen. Zu dem Gewässer Aasee bleibt ein ausreichender Abstand wie bisher gewahrt.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Durch die Vereinfachte Änderung wird die vorhandene Abwasserleitung nicht betroffen.

### 3.6 Landwirtschaft und Jagd

Durch die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Landwirtschaft und der Jagd nicht beeinträchtigt.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten oder Kampfmiteleinwirkungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

## 4. Eventuelle Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Über die oben aufgeführten Auswirkungen hinaus werden keine ungewöhnlichen Folgen oder Risiken durch diese Bebauungsplanänderung erwartet.

Da die Hochbauplanung für das Projekt zeitlich parallel zu dieser Änderung bearbeitet wird, ist somit das Wohnbauvorhaben und sein zukünftiges Erscheinungsbild hinreichend bekannt.

Aufgestellt: Ibbenbüren, Emsdetten, im Januar 2006

*Andreas Trund*

Stadt Ibbenbüren  
am 11. Januar 2006

FD 61, Thiele