

Begründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Aasee“

An die Stadt Ibbenbüren wurde der Wunsch herangetragen auf den Grundstücken Gemarkung Ibbenbüren, Flur 146, Flurstücke 33/34 ein Café-Restaurant zu errichten. Das Grundstück 34 ist bereits mit einem älteren Wohnhaus bebaut (Ledder Straße 82), insgesamt 1.983 m² groß und an der Nordseite des Aasees gelegen. Da die Stadt Ibbenbüren bereits seit Jahren daran interessiert ist, direkt am Aasee den dort Erholung Suchenden einen gastronomischen Betrieb anzubieten, soll dem o. g. Bauwunsch entsprochen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 100 „Aasee“ setzt für die betreffenden Grundstücke und westlich und östlich angrenzende Flächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Um das gewünschte Bauvorhaben genehmigen zu können, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Dabei soll der Grundzug der Planung „Grünfläche“ beibehalten werden. Innerhalb dieser – jetzt allerdings als privat gekennzeichneten – Grünfläche wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, in der ausdrücklich nur ein Café-Restaurant einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und eine Wohnung/ein Wohnhaus für den Betriebsleiter zulässig sind. Insoweit wird sichergestellt, dass allein die beabsichtigte Nutzung als eine dem grundsätzlichen Planungsziel „öffentliche Grünfläche-Parkanlage“ dienliche Nutzung zugelassen werden kann. Eine Ausweisung als „Baugebiet“ kommt daher nicht in Betracht.

Die vorhandene, aber bisher im Bebauungsplan nicht festgesetzte Wasserleitung DN 600 wurde eingemessen und wird nun innerhalb des Planbereiches dieser vereinfachten Änderung als Bestand aufgenommen.

Die Anbindung des Grundstückes an die Ledder Straße erfolgt über die vorhandene Zufahrt östlich des vorhandenen Wohnhauses für die Wohnnutzung. Für das Café-Restaurant wird westlich des Wohngebäudes eine neue Zufahrt angelegt.

Hinsichtlich der Lärmausbreitung von der beabsichtigten Nutzung hin zur vorhandenen Wohnnutzung nördlich der Ledder Straße wurde am 27.09.2004 der schalltechnische Bericht Nr. LL 2314.1/01 von der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen erarbeitet. Zusammenfassend kommt dieser Bericht zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bau und den Betrieb des Café-Restaurants an der Ledder Straße 82 bestehen, sofern die angenommenen Voraussetzungen und beschriebenen Ausgangsdaten eingehalten werden. Dieser Bericht ist Bestandteil dieser 5. vereinfachten Änderung.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.350 m². Hiervon sind bereits 300 m² baulich beansprucht. Die übrige Fläche kann als Grünfläche mit der Wertigkeit 3 eingestuft werden. Als Bestandsbewertung ergibt sich somit:

bestehende Versiegelung	300 m ² x 0 =	0 WP
Grünfläche	2.050 m ² x 3 =	6.150 WP

Bei einer zu erwartenden Versiegelungsquote von 70 % ergibt sich folgende Planungsbewertung:

Versiegelung	$1.645 \text{ m}^2 \times 0 =$	0 WP
Grünfläche	$705 \text{ m}^2 \times 3 =$	2.115 WP

In der Bilanzierung bedeutet dies, dass $6.150 \text{ WP} - 2.115 \text{ WP} = 4.035 \text{ WP}$ außerhalb des Plangebietes auszugleichen sind.

Dieser externe Ausgleich soll auf dem Grundstück Gemarkung Ibbenbüren, Flur 25, Flurstück 686 in Ibbenbüren-Bockraden ausgeglichen werden. Für eine ca. 10.000 m^2 große Teilfläche dieses Flurstückes besteht bereits ein Gestattungsvertrag für die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen. Auf der zurzeit als Grünland genutzten Fläche kommt aufgrund angrenzender Waldflächen eine Aufforstung in Betracht. Eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt und dem Forstamt Steinfurt erfolgt zurzeit. Das Ausgleichspotenzial dieser Fläche wird voraussichtlich mindestens die o. g. 4.035 WP und das Restdefizit für den Bebauungsplan Nr. 95 „Niedersachsenring“ in Höhe von 7.486 WP liefern. Ein darüber hinausgehender Ausgleichüberschuss kann für weitere Eingriffe in anderen Planbereichen herangezogen werden.

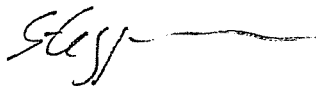
Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher ebenfalls abgesehen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 6. Oktober 2004

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung



Steggemann



Thiele