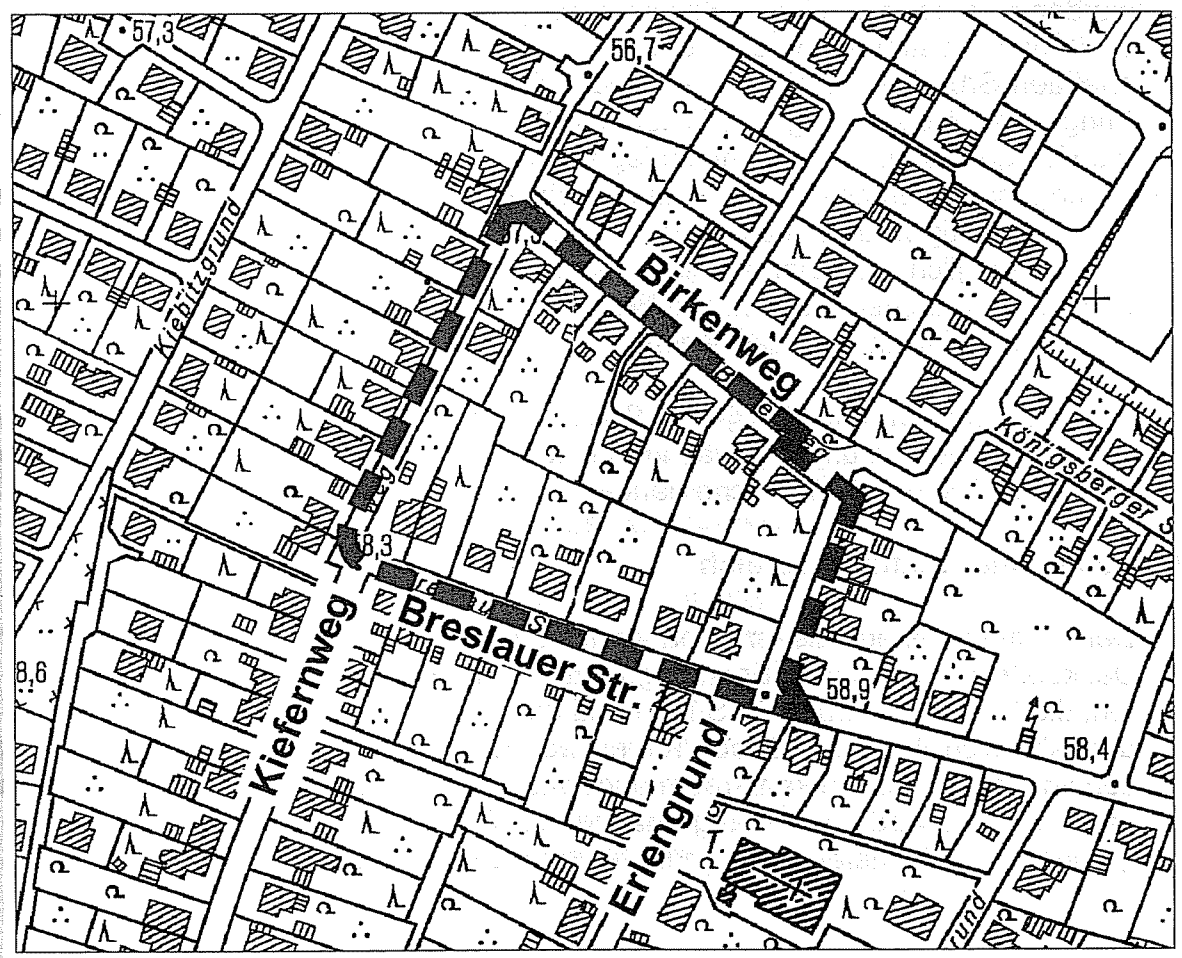
# Begründung

## zur 1. Änderung (gemäß § 13 a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 124 b „Langewiese - Birkenweg“

## der Stadt Ibbenbüren




## Inhaltsübersicht

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkung


1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planung
4. Inhalt der Änderung
   - 4.1 Bauliche Nutzung
   - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
   - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
   - 4.4 Umwelt- und Eingriffsregelung

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 124 b „Langewiese – Birkenweg" ist seit dem 26.01.1995 rechtskräftig. Er ist aufgestellt worden, um die damals noch unbebauten zum Teil sehr großen Gartenflächen hinter den vorhandenen Wohngebäuden einer Bebauung zuzuführen. Zur inneren Erschließung aller rückwärtigen Grundstücksflächen wurden seinerzeit fünf kurze Stichstraßen geplant. Der Ausbau dieser Stichstraßen sollte nach Zustimmung der Grundstückseigentümer und dem Verkauf der entsprechenden Grundstücksteile an die Stadt erfolgen. Eine Realisierung dieses Erschließungskonzeptes ist aufgrund fehlender Grunderwerbsmöglichkeiten bisher nicht möglich gewesen. Auf zwei hinterliegenden Grundstücken wurden jedoch bereits Wohngebäude errichtet, welche die Erschließung über Baulasten sichern konnten. Auch zukünftig wird vermutlich der Grunderwerb für die Stichstraßen nicht bedarfsgerecht möglich sein. Daher sollen nun die Stichstraßen ersatzlos aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke muss dann einzeln oder gemeinsam über Baulasten gesichert werden.

Die Änderung kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung bereits besiedelter Flächen mit weniger als 20.000 qm Grundfläche handelt.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist der Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen. Er ist begrenzt durch den Birkenweg im Norden und Osten, die Breslauer Straße im Süden und den Kiefernweg im Westen. Im Einmündungsbereich Breslauer Straße/Kiefernweg wird der Planbereich der örtlichen Situation im öffentlichen Verkehrsraum angepasst. Dies führt dazu, dass dieser B-Plan etwas ergänzt wird und die angrenzenden B-Pläne Nr. 124a „Langewiese – Erlengrund" und 129 „Kiefernweg" geringfügig reduziert werden.

### 3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) - Teilabschnitt Münsterland - ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich und im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren als Wohnbaufläche dargestellt.

### 4. Inhalt der Änderung

#### 4.1 Bauliche Nutzung

Im Änderungsbereich bleibt es bei den bisherigen Festsetzungen zur Art (allgemeines Wohngebiet/WA) und zum Maß (eingeschossig, GRZ 0,4) der baulichen Nutzung. Auch die Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit 35° - 48° geneigten Dächern bleibt weiterhin festgesetzt. Lediglich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird nun gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB neu geregelt. In den straßenbegleitenden Gebäuden bleiben weiterhin zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, bzw. je Doppelhaushälfte zulässig. In den Gebäuden in zweiter Reihe auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke ist die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus, bzw. eine je Doppelhaushälfte begrenzt.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen komplett vorhanden. Lediglich für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile ist eine entsprechende Anschlussmöglichkeit vorzusehen. Inwieweit diese über die Ergänzung der jeweils vorhandenen Leitungsnetze oder über lange Hausanschlussleitungen erfolgen soll, ist im Rahmen der Baugenehmigungs- /Freistellungsverfahren von den jeweiligen Ver-/Entsorgungsträgern festzulegen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzenden Straßen gewährleistet. Die rückwärtigen Grundstücksteile können über Baulasten an diese Straßen angebunden werden.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Ablagerungen oder Altlasten im Änderungsbereich liegen nicht vor.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Planbereich wird nicht erwartet, jedoch wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit gebotener Vorsicht erfolgen sollte, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Denkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.
Zum Schutz unbekannter, eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.4 Umwelt- und Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Auf einen entsprechenden Umweltbericht kann gemäß § 13 a BauGB daher ebenfalls verzichtet werden. Besonders geschützte, bzw. streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind im Änderungsbereich aufgrund der Siedlungsstruktur und der menschlichen Einflüsse nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 30. April 2008

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung

Steggemann

Thiele

Anlage 1

# Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 124b „Langewiese-Birkenweg“

Die nachfolgende Pflanzliste enthält eine Aufstellung von standortgerechten / einheimischen Bäumen und Sträuchern, die zur Anpflanzung im o.g. Baugebiet empfohlen werden.

Die angeführten Größenangaben sollen eine entsprechende qualitative Entwicklung des Baugebietes gewährleisten. Die Einteilung in 1., 2. und 3. Ordnung gibt einen groben Anhalt der künftigen Größenentwicklung.

- Bäume 1. Ordnung erreichen eine Höhe von 20 – 40 m
- Bäume 2. Ordnung werden 15 – 20 m hoch
- Bäume 3. Ordnung werden 7 – 15 m hoch

**Bäume:** (3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 / 18 cm)

| Deutsche Übersetzung | Botanischer Name | Kategorie |
|---|---|---|
| Apfel | verschiedene Sorten | 3. Ordnung |
| Birne | verschiedene Sorten | 3. Ordnung |
| Amberbaum | Liquidambar styraciflua | keine Angabe |
| Chinesische Wildbirne | Pyrus calleryana `Chanticleer` | 3. Ordnung |
| Essbare Eberesche | Sorbus aucuparia ´Edulis` | 2. Ordnung |
| Feldahorn | Acer campestre | 1. Ordnung |
| Hainbuche | Carpinus betulus | 2. Ordnung |
| Pflaumenblättriger Weißdorn | Crataegus x prunifolia | 3. Ordnung |
| Stiel-Eiche | Quercus robur | 1. Ordnung |
| Winterlinde | Tilie cordata ‘Greenspire’ | 2. Ordnung |
| Mehlbeere | Sorbus aria | 3. Ordnung |
| Vogelkirsche | Prunus avium | 2. Ordnung |
| Walnuss | Juglans regia | 2. Ordnung |
| Zierapfel | Malus floribunda | 3. Ordnung |

**Sträucher:** (2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm)

| Deutsche Übersetzung | Botanischer Name |
|---|---|
| Gemeiner Liguster | Ligustrum vulgare |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum Opulus |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Kupfer-Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |

## Kletterpflanzen: (2x verpflanzt mit Topfballen)

| Deutsche Übersetzung | Botanischer Name |
|---|---|
| Anemonen Waldrebe | Clematis montana 'Rubens' |
| Efeu | Hedera helix |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| Schling-Knöterich | Polygonum aubertii |
| Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata `Veitchii |

## Heckenpflanzen:

| Deutsche Übersetzung | Botanischer Name |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Weißbuche | Carpinus betulus |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |