

Bebauungsplan Nr. 18c, Aufstellung „Am Karlschacht/Mozartstraße“,

Protokoll der öffentlichen Versammlung am 28. Januar 2020

Ort: Ratssaal des Rathauses

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19.45 Uhr

Teilnehmer: **Von der Verwaltung:**
Herr Steggemann, FD 61/611
Herr Lehmkuhl, FD 61/611
Frau Stermann, FD 61/611

Von der Öffentlichkeit:
siehe Teilnehmerliste

1. Herr Steggemann eröffnet die Versammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Teilnehmer des Podiums vor. Danach erläutert er kurz die einzelnen Verfahrensschritte zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes. Bei der heutigen Versammlung handelt es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB). Der Flächennutzungsplan weist für den betreffenden Bereich bereits „Wohnbaufläche“ aus. Soll dort nun eine Wohnbebauung tatsächlich ermöglicht werden, ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Ibbenbüren in seiner Sitzung am 9. Oktober 2019 gefasst.
2. Herr Lehmkuhl stellt die Planunterlagen vor und erläutert die örtliche Situation. Die Fläche befindet sich zwischen Beethovenstraße im Norden, der Straße Am Karlschacht im Süden, der Mahlerstraße im Westen und der Mozartstraße im Osten und ist im Entwurf des Bebauungsplanes durch eine schwarz gerissene Linie umgeben. Der im Plan rosa dargestellte Bereich stellt ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar, die Straßenverkehrsflächen sind gelb dargestellt. Innerhalb der blauen Baugrenzen ist eine Bebauung möglich. Die grün dargestellten Flächen befinden sich in städtischer Hand und könnten z. B. zur Anlegung einer kleinen Wegeverbindung dienen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in bis zu zweigeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6.

Herr Lehmkuhl erläutert die textlichen Festsetzungen:

- Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Sockelhöhe) darf maximal 0,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (BP) liegen.
- Die Firsthöhe (zukünftige Gebäudehöhe) darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden max. 10 m betragen.
- Die Traufhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten.
- Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit.

- Nebenanlagen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig, Garagen und Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Im nördlichen Planbereich befindet sich ein alter Baum, der erhalten werden soll. Hier ist eine Wurzelschutzzone vorgesehen, die von einer Bebauung freizuhalten ist.

Des Weiteren gibt es Gestaltungsfestsetzungen, so sind zum Beispiel

- nur geneigte Dachflächen zulässig,
- Doppelhäuser einheitlich zu gestalten
- Vorgärten begrünt anzulegen und
- straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen Planentwurf handelt, der in Kürze auch im Internet einsehbar sein wird und Anregungen und Bedenken während des Planverfahrens – gerne auch online – eingebracht werden können.

3. Anschließend besteht für die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es werden folgende Fragen gestellt/ Anregungen gegeben:

Nr.	Fragen/Anregungen der Öffentlichkeit	Beantwortung durch Herrn Steggemann und Herrn Lehmkuhl
1.	Das Plangebiet umfasst auch Bestandshäuser. Gilt die Festsetzung, dass straßenseitige Einfriedigungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen, auch für diese schon bebauten Grundstücke oder genießen diese einen Bestandsschutz?	Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz, bei Abriss und Neubau gelten jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
2.	Es gibt Gerüchte, dass die Stichstraße von der Mozartstraße bis zur Mahlerstraße 6a bzw. 10 durchgehen soll. Wie ist das dann mit den Kosten für den Straßenausbau?	<p>Es handelt sich hier um ein Plankonzept. Es gibt verschiedene Varianten, die durchgespielt werden. Um Straßenflächen anlegen zu können ist es Voraussetzung, dass diese Flächen sich auch im städtischen Eigentum befinden. Kann die Stadt Flächen nicht erwerben, weil Eigentümer z. Bsp. nicht verkaufen möchten, können auch die Straßen so nicht gebaut werden und man muss andere Planungsvarianten prüfen. Es macht wenig Sinn Festsetzungen zu treffen, die zukünftig nicht durchführbar sind.</p> <p>Zunächst wird dann eine Baustraße angelegt. Sobald ein Großteil der Grundstücke bebaut ist, erfolgt der Endausbau und danach auch eine Abrechnung der Straßenbaukosten. Daran werden auch die Anlieger beteiligt. Zum Straßenausbau wird es eine separate Bürgerversammlung des entsprechenden Fachdienstes geben, in der Anlieger u. U. auch Einfluss darauf nehmen können, wie der Ausbau letztendlich erfolgen soll.</p>

3.	Ist auch eine Einbahnstraßenregelung denkbar?	Aktuell wird nicht beabsichtigt eine Einbahnstraßenregelung vorzunehmen. Dies wird jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt, sondern ist eine ordnungsbehördliche Maßnahme.
4.	Was hat es mit dem doppelt blaugerahmten Bereich auf sich?	Hier soll die Möglichkeit der Bebaubarkeit z. B. durch Einräumung einer Baulast gegeben werden. Straßen können nur gebaut werden, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Ist dies nicht der Fall, gibt es die Möglichkeit, die Erschließung z.B. über die Eintragung einer Baulast sicherzustellen. Denkbar wären auch gekoppelte Lösungen zweier Grundstückseigentümer, die zusammen Flächen bereitstellen. In solchen Konstellationen wäre auch eine öffentliche Straße denkbar.
5.	Das Gelände ist sehr abschüssig gelegen. Im Moment besteht dort kein Wasserproblem, es wird jedoch befürchtet, dass durch weitere Flächenversiegelung ein Entwässerungsproblem entstehen könnte. Wird die Entwässerung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft?	Im Bestand ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Es wird im Laufe des Verfahrens geprüft, ob die Kanalisation noch weiter belastbar ist und es wird eine Bodenuntersuchung bzgl. der Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten erfolgen.
6.	Die Bodenbeschaffenheit wird dort keine Versickerung des Wassers zulassen.	Der Fachdienst Stadtentwässerung wird ermitteln, was im Einzelnen möglich ist. Das Thema ist nicht unbekannt und wird Berücksichtigung finden.
7.	Bei den jetzigen Gegebenheiten sind evtl. 1-2 Neubauten möglich, erfolgt noch der Straßenbau und eine kleinteiligere Parzellierung wird es doch sehr eng werden.	In vergleichbaren anderen Plangebietern werden die Grundstücke üblicherweise in einer Größe von rund 500 - 600 m ² vorgesehen. Die Aufteilung ist jedoch Vermarktungssache, vorgegeben sind die Baugrenzen, nicht die gedachten Parzellierungen. Durch die Vorgabe, dass für Einzelhäuser höchstens zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte lediglich eine Wohneinheit zulässig sind, wird bereits die Wohn-/Baudichte eingeschränkt. Gesetzlich gibt es den Auftrag sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Weiterer Wohnraum ist jedoch aktuell sehr nachgefragt. Dies soll, wenn möglich daher zunächst durch Nachverdichtung erfolgen. 500-600 m ² Grundstücksfläche sind eine marktgängige Größe. Hier im Planbereich wird es eher eine Mischung sein, da die Stadt nicht Eigentümerin aller Flächen ist/wird.
8.	Aus meiner Sicht ist die Fläche an der Beethovenstraße besser zu erschließen als die Fläche hier.	Bei der Fläche an der Beethovenstraße handelt es sich um ein eigenes Planverfahren, dort ruhen die Planungen jedoch zur Zeit. Es ist aber möglich, dass auch dieses Planverfahren zeitnah weiter geführt wird.

9.	Wie wird bekannt, wann die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung stattfindet?	Der Zeitraum der Offenlegung wird durch eine öffentliche Bekanntmachung in der Tageszeitung bekannt gemacht und wird auch auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren eingestellt. Dort können alle Verfahrensschritte eingesehen werden, das gesamte Planverfahren soll so transparent wie möglich durchgeführt werden.
----	---	--

4. Herr Steggemann erläutert die weitere Vorgehensweise. Er weist noch einmal darauf hin, dass es sich jetzt um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden handelt und dass es aufgrund von veränderten Eigentumsverhältnissen evtl. auch noch zu Planänderungen kommen kann. U. a. sind noch Entwässerung und Artenschutz Themen, die noch zu bearbeiten sind. Da die Erstellung entsprechender Gutachten häufig viel Zeit in Anspruch nimmt, ist der Zeitplan für das Planverfahren noch sehr offen. Die in dieser Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen/Stellungnahmen fließen nicht unbedingt in die Abwägung zum Satzungsbeschluss ein und sind daher im Rahmen der Offenlegung des Planentwurfes und der Begründung ggfs. noch einmal vorzutragen, sofern sie nicht in den Planentwurf übernommen wurden. Dies kann persönlich im Technischen Rathaus erfolgen oder im Internet über die Homepage der Stadt Ibbenbüren.
5. Das Protokoll zu dieser Versammlung und auch die Präsentation, die während dieser öffentlichen Versammlung gezeigt worden ist, werden in Kürze unter „www.ibbenbueren.de/bauleitplanung“ ins Internet eingestellt. Dort werden auch die jeweiligen Verfahrensstände abgebildet. Alle Interessierten mögen sich bitte über die Homepage der Stadt, die Tageszeitung, telefonisch oder auch gern persönlich bei der Stadtverwaltung informieren.
6. Die öffentliche Versammlung endet um 19.45 Uhr.

für das Protokoll:

gez. Stermann