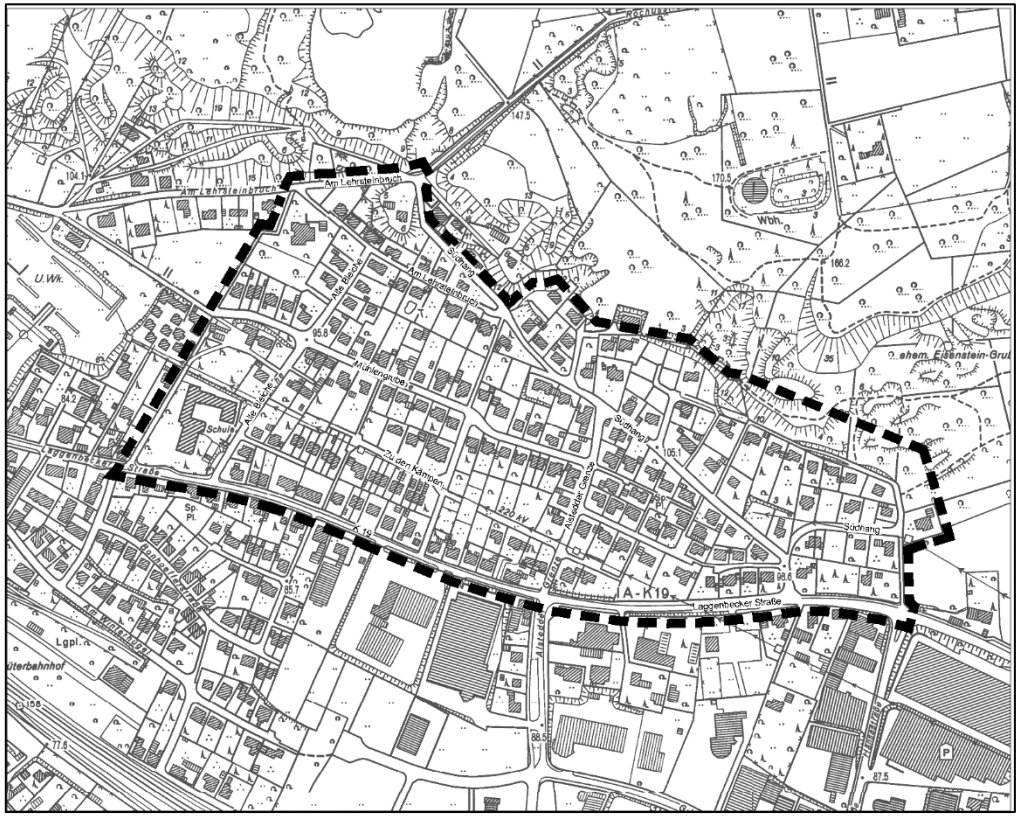
Bebauungsplan Nr. 10 „Südhang“, 1. Änderung
Abwägungstabelle zum Satzungsbeschluss



Die Beschlussfassung über die nachfolgend enthaltenen Stellungnahmen im Rahmen der

- frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Offenlegung nach § 3 (2) BauGB vom 17. Juli 2018 bis 16. August 2018
- Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB vom 10. Juli 2018

ist endgültig. Änderungen, die aufgrund der eingegangen Stellungnahmen in das Planwerk eingearbeitet werden und keine erneute Offenlegung nach § 4 a (3) BauGB bedingen, sind in lila gekennzeichnet.

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen sind im Wortlaut wiedergegeben.

a) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB beteiligt worden sind:

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
1	Amprion GmbH	Schreiben vom 23.04.2016 Über den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplan Nr. 010 verläuft in einem 2 x 16,00 m = 32,00 m breiten Schutzstreifen unsere im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung. Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben Sie in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 1000 vom März 2018 nachrichtlich übernommen. Der geplante Änderungsbereich um den derzeit vorhandenen Spielplatz liegt nördlich und außerhalb des Schutzstreifens unserer Freileitung. Gegen die geplanten Änderungen bestehen daher aus unserer Sicht keine Bedenken. Gegen die geplanten textlichen Änderungen, die den gesamtem Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen, bestehen aus unserer Sicht ebenfalls keine Bedenken. Die Belange der Höchstspannungsfreileitung sind in den textlichen Festsetzungen auf Seite 15 unter Punkt 11 und Seite 16 im Hinweis Nr. 3 ausreichend berücksichtigt. Wegen der fehlenden Genehmigungen für Leitungsneubaumaßnahmen als Ersatz für die im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung an anderer Stelle können wir auch heute noch keinen verbindlichen Termin für eine mögliche Leitungsdemontage in Aussicht stellen. Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Behörde wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erneut beteiligt.

2	Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 65 - NL Dortmund Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen	-	-
3	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15 Früher: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - NL Münster, PTI 13	-	-
4	EWE TEL GmbH	-	-
5	Filiago GmbH & Co KG	-	-
6	innogy SE - Sparte Vertrieb Betrieb dezentrale Anlagen	-	-
7	Kreis Steinfurt, Der Landrat Umwelt- und Planungsamt	Schreiben vom 09.05.2018 Zum o.g. Planungsvorhaben werden vom Kreis Steinfurt keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.	nicht erforderlich
8	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland	Schreiben vom 30.04.2018 Gegen o.g. Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken. Hinweis: Die textliche Festsetzung Punkt 9 wird im Plan als Punkt 10 dargestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Tatsache, dass sich Änderungen im Bereich der textlichen Festsetzungen ergeben haben, wurde die Reihenfolge der Ziffern verändert. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die bereits geäußerten Belange der Behörde. Die textliche Festsetzung zu den Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der als Wald festgesetzten Flächen bleibt weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.
9	O2 (Germany) GmbH & Co. OHG Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	-	-
10	RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH	-	-
11	Regionalverkehr Münsterland GmbH, Ibbenbüren	Schreiben vom 17.04.2018 Vom Grundsatz her hat die RVM keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Sollte die Laggenbecker Straße Teil von Umbauarbeiten werden, bitten wir um detaillierte Beteiligung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zurzeit sind an der Laggenbecker Straße keine Baumaßnahmen geplant. Sobald jedoch im Zuge der Planungen ersichtlich wird, dass sich Umbaumaßnahmen für die v. g. Straße ergeben, wird die Behörde abermals beteiligt.

12	Unitymedia NRW GmbH Abt. Zentrale Planung	-	-
13	Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West	-	-
14	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	Schreiben vom 07.05.2018 In wasserversorgungstechnischer Hinsicht bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südhang“ keine Bedenken.	nicht erforderlich
15	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück - Netzplanung	Schreiben vom 14.05.2018 Wir teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der SWTE Netz GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen Beachtung finden: Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung von Wasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung , damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie, zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH Ibbenbüren, Tel. 05451-580, in Verbindung zu setzen, damit diesem ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der SWTE Netz GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlagen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, der explizit auf die geforderten Maßnahmen eingeht. Insofern sind die Belange der Behörde im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

b) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) BauGB beteiligt worden sind:

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
1	Amprion GmbH	Schreiben vom 27.07.2018 Mit Schreiben vom 23.04.2018 haben wir im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der jetzt eingereichten Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Nachrichtlich: Das Schreiben der Amprion GmbH vom 23.04.2018 ist unter 1a) Behörde Nr. 1 abgedruckt.	Die Stellungnahmen vom 23.04.2018 und vom 27.07.2018 werden zur Kenntnis genommen.
2	Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 65 - NL Dortmund Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen	Schreiben vom 06.08.2018 Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg-Reservat“, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“, über dem auf Zink-, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „St. Rochus“ sowie über dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Therese“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes , „Glücksburg-Reservat“ ist die RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, Osnabrücker Straße 112 in 49477 Ibbenbüren. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Friedrich Wilhelm“, ,,St. Rochus“ und ,,Therese“ ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH in Salzgitter, Eisenhüttenstraße 99 in 38239 Salzgitter. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass im nördlichen Bereich des Planvorhabens tagesnaher und oberflächennaher Bergbau auf Steinkohle und Eisenstein aus dem vorletzten Jahrhundert dokumentiert ist. Ferner befindet sich die Planmaßnahme im nördlichen Bereich im Einwirkungsbereich des aktiven Bergbaus des Bergwerks Ibbenbüren. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planmaßnahme zu rechnen. Ferner kann auf Grund der vorliegenden Lagerstättenverhältnisse nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Planmaßnahme möglicherweise	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Alle in der Stellungnahme vom 06.08.2018 aufgeführten Tagesöffnungen/Mundlöcher, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind zeichnerisch dargestellt und unter Hinweis Nr. 9 umfassend erläutert worden Der Hinweis Nr. 9 beschreibt auch, inwieweit von den Tagesöffnungen/Mundlöchern Gefahren ausgehen können und wie man sich im Einzelfall zu verhalten hat. Die Tagesöffnungen/Mundlöcher, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Durch den Hinweis Nr. 9 sind die Interessen der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6 Bergbau und Energie in NRW, ausreichend berücksichtigt. Hinsichtlich der Verdachtsflächen, die im Bergbau-, Alt- und Verdachtsflächen-Katalog der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6, geführt werden, gilt folgendes: Der Kreis Steinfurt ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren beteiligt worden (s. hierzu 1a Nr. 7 und 1b Nr. 7). Seitens des Kreises, also auch seitens der

		auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung zeichnerischer´ Unterlagen (sog. ,,Uraltbergbau“) im tages- bzw. oberflächennahen Bereich geführt wurde. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten. Innerhalb der Planfläche befinden sich folgende verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus: 3413/5794/014/TÖB, Mundloch Stollen im bunten Mergel, R 3413849 H 5794455, Lagegenauigkeit: ± 15 m. 3413/5794/015/TÖB, Mundloch, R 3413961 H 5794418, Lagegenauigkeit: ± 15 m 3413/5794/016/TÖB, Mundloch Versuchsstollen Nr. 4, R 3413845 H 5794488, Lagegenauigkeit: ± 15 m. 3413/5794/024/TÖB, Mundloch Versuchsstollen Nr. 3, R 3413975 H 5794423, Lagegenauigkeit: ± 15 m. 3413/5794/025/TÖB, Verm. Schacht auf Flöz Glücksburg, R 3413576 H 5794595, Lagegenauigkeit: ± 20 m. 3414/5794/001/TÖB, seigerer Alter Georg Schacht, R 3414077 H 5794371, Lagegenauigkeit: ± 15 m, seigere Teufe: 16 m.	Unteren Bodenschutzbehörde, sind keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen worden. Es ist somit davon auszugehen, dass diese Flächen nicht im Altlastenkastaster des Kreises Steinfurt erfasst sind und insofern keine schädlichen Einflüsse von den genannten Flächen ausgehen.

		3414/5794/015/TÖB, Stollenmundloch, R 3414093 H 5794385, Lagegenauigkeit: ± 15 m. In unmittelbarer Nähe der Planfläche befinden sich folgende verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus, die auf Grund der Lagegenauigkeit einwirken können: 3413/5794/012/TÖB, Wetterschacht auf Flöz Glücksburg, R 3413590 H 5794670, Lagegenauigkeit: ± 25 m. 3413/5794/017/TÖB, Mundloch Stollen Nr. 5, R 3413906 H 5794484, Lagegenauigkeit: ± 15 m. . 3413/5794/018/TÖB, Mundloch Versuchsstollen Nr. 6, R 3413925 H 5794477, Lagegenauigkeit: ± 15 m. 3413/5794/019/TÖB, Mundloch Versuchsstollen Nr. 1, R 3413964 H 5794467, Lagegenauigkeit: ± 15 m. 3413/5794/022/TÖB, Schacht, R 3413982 H 5794459, Lagegenauigkeit: ± 15 m. 3413/5794/023/TOB, Mundloch, R 3413983 H 5794444, Lagegenauigkeit: ± 15 m.	

		Bezüglich Art und Umfang der Sicherung aller zuvor genannten Tagesöffnungen ist hier nichts bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Tagesöffnungen lediglich mit Lockermassen verfüllt wurden, und somit die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Aus bergbehördlicher Sicht kann ich Ihnen folgende allgemeingültige Hinweise zur· Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus geben: • Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen. • Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet. • Die im tages-/oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet vorhanden Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch ein Einstürzen oder Absenken der Tagesoberfläche über dem Planungsgebiet verursachen. • Sollten im tages-/oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tagesoberfläche über diesem Teil des Planungsgebietes einstürzt oder sich absenkt. • Wenn die vorhandene Verfüllsäule nachsackt, abgeht oder die Tagesöffnung einstürzt, muss in der näheren Umgebung der bergbaubedingten Tagesöffnung mit einem Einbrechen und/oder einem Absenken der Tagesoberfläche gerechnet werden. Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o. g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse die Festlegung von	

		Maßnahmen für die Durchführung des Planvorhabens vorzunehmen. Ferner besteht zur Ermittlung der bergbaulichen Verhältnisse im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen die Möglichkeit, die hier vorhandenen Unterlagen einzusehen. Durch die Einsichtnahme kann man sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes informieren und entscheiden, inwieweit Untersuchungen des Baugrundes notwendig sind. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollte ggf. ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Grundsätzlich empfehle ich, soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, dem Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln. Im hier geführten Bergbau- Alt- und Verdachtsflächen-Katalog sind im Umfeld des Planvorhabens folgende Verdachtsflächen verzeichnet: 3712-S-002, Brikettfabrik Ibbenbüren, 3712-S-005SK2, Wasserwerk Dörenthe II, 3712-A-003, Friedrich Wilhelm. Halde, 3712-A-006 ,Kippe Rochus, Halde. Die Bergaufsicht hat dort bereits geendet. Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Ibbenbüren über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Flächen, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, hier nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigun-	

		gen, die gegebenenfalls noch von diesen Flächen ausgehen könnten, getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an Ihre Untere Bodenschutzbehörde zu wenden. Abschließend weise ich darauf hin, dass sich die in Rede stehende Planmaßnahme teilweise in einem Bereich mit umfangreichen Karbonatgestein-Vorkommen befindet. Daher ist nicht auszuschließen, dass es dort durch Auslaugungsvorgänge zu Erdfällen kommen kann. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen in dieser Angelegenheit, den Geologischen Dienst - NRW-Landesbetrieb -, De-Greift-Straße 195 in 47803 Krefeld um Stellungnahme zu bitten. Bearbeitungshinweis: Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.	
3	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15 Früher: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - NL Münster, PTI 13	-	-

4	EWE NETZ GmbH	Schreiben vom 19.07.2018 Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrensvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https:/fwww./.ewe-netz.de/geschaeftskunden/srevice/leitungsplaene-abrufen .	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5	Filiago GmbH & Co KG	-	-
6	innogy SE - Sparte Vertrieb Betrieb dezentrale Anlagen	-	-
7	Kreis Steinfurt, Der Landrat Umwelt- und Planungsamt	Schreiben vom 19.07.2018 Zum o. g. Planungsvorhaben werden vom Kreis Steinfurt keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.	nicht erforderlich
8	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland	Schreiben vom 01.08.2018 Gegen obengenannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.	nicht erforderlich
9	O2 (Germany) GmbH & Co. OHG Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	-	-
10	RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH	-	-
11	Regionalverkehr Münsterland GmbH, Ibbenbüren	-	-
12	Unitymedia NRW GmbH Abt. Zentrale Planung	Schreiben vom 17.07.2018 Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	nicht erforderlich
13	Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West	Schreiben vom 15.08.2018 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	nicht erforderlich
14	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	Schreiben vom 24.07.2018 In wasserversorgungstechnischer Hinsicht bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südhang“ keine Bedenken.	nicht erforderlich
15	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück - Netzplanung	Schreiben vom 16.08.2018 Wir bedanken uns für Ihre Mail vom 10.07.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 10 "Südhang" hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der SWTE	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Transformatorenstation wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Die Zuwegung

		Netz GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen Beachtung finden. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz und die Erweiterung der Straßenbeleuchtung planen und entsprechend disponieren können . Im Geltungsbereich des oben näher beschriebenen Bebauungsplan verläuft ein 10 kV-Erdkabel, das der örtlichen Versorgung elektrischer Energie dient. Wir bitten, die Leitungstrasse, wie im beiliegenden Plan eingetragen, gemäß§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übernehmen. Weiterhin ist das Grundstück der vorhandenen Transformatorenstation 11 Alstedde-08" im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen. Die Zuwegung zu v. g. Transformatorenstation muss auch weiterhin für Großfahrzeuge und Großgeräte gesichert bleiben. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb in Ibbenbüren, Telefon 05451 58-0 in Verbindung setzen damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der SWTE Netz GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).	bleibt über den nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg erhalten. Die südlich an die Station angrenzende Leitung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert (zugunsten der Versorgungsträger sowie das Flurstück 927, Flur 34 der Gemarkung Ibbenbüren). Des Weiteren werden durch den im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweis Nr. 7 die Interessen der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, im Übrigen ausreichend berücksichtigt.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die im Rahmen der öffentlichen Versammlung vorgebrachten Anregungen und gestellten Fragen sind im Wortlaut des Protokolls zur öffentlichen Versammlung zitiert. Auf die Beifügung des Protokolls wird deshalb verzichtet.

Nr.	Fragen/Anregungen der Öffentlichkeit	Antwort während der Versammlung	Abwägung
1	Was ist der Sinn der heutigen Veranstaltung, können seitens der Anwohner noch Dinge angeregt werden?	Gegebene Anregungen werden protokolliert und fließen ggf. in die weitere Planung ein. Lt. der aktuellen Spielplatzleitplanung soll der in Rede stehende Spielplatz aufgegeben werden, insofern ist zu überlegen, welche Nachnutzung am sinnvollsten ist. Grundsatzfrage ist hier sicherlich, ob das Grundstück überbaut werden soll oder evtl. noch andere Lösungen in Betracht kommen.	
2	Die Spielplatzfläche nach dem derzeitigen Bebauungsplan wirkt größer als das vorgesehene Baugrundstück. Was wird in diesem Zusammenhang mit der Trafostation und den unter der Teerdecke liegenden Versorgungsleitungen, müssen diese überarbeitet werden? Soll die entsprechende Fläche auch für weitere Personen begehbar sein?	Die bisher festgesetzte Spielplatzfläche ist laut Kataster Teil der von Ost nach West verlaufende Fußwegefläche (obwohl eine entsprechende Begehbarkeit durchgängig vorhanden ist). Im Entwurf des Bebauungsplans ist die Fußwegefläche durchgängig festgesetzt und verkleinert dadurch das denkbare Baugrundstück. Die Trafostation bleibt erhalten. Die beiden vorhandenen Bäume müssten bei Bebauung abgeholzt werden, da dadurch das Baugrundstück, dessen Größe in etwa 360 m² betragen kann, zu stark beeinträchtigt würde. Die Versorgungsleitungen bleiben unangetastet, werden jedoch mit einem Leitungsrecht gesichert, das Teil des neuen privaten Grundstücks wäre. Anliegerkosten werden keine entstehen. Inwieweit eine Begehbarkeit oder teilweise Begehbarkeit des mit einem Geh-Fahr-und Leitungsrechts festgesetzten Fläche (südlicher Fuß- und Radweg zum ehemaligen Spielplatz) für die Allgemeinheit hergestellt werden kann, wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens geprüft.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der südliche Fuß- und Radweg (Flur 34, Flurstück 928 der Gemarkung Ibbenbüren) wird bis zur Grundstücksgrenze des Flurstücks (…) erhalten. So haben die direkten Anwohner (…) weiterhin die Möglichkeit ihre Häuser auch neben dem eigentlichen Grundstück fußläufig zu erreichen. Die verbleibende Restfläche wird Teil des neuen privaten Baugrundstücks. Gleichzeitig wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt, dass die vorhandenen Leitungen durch die Versorgungsträger erreicht werden können. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Eigentümer/innen des Grundstückes Flur 34, Flurstück 927 die Möglichkeit auch mit dem Auto das Grundstück über die Alstedder Grenze anzufahren.
3	Bleibt der stark frequentierte Fußweg im nordöstlichen Planbereich erhalten?	Dies ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans so vorgesehen. Die verbleibende Restbreite des Weges ist mit dem städt. Fachdienst Tiefbau abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst 66 (Tiefbau) der Stadt Ibbenbüren bleibt der nördliche Fuß- und Radweg als zusammenhängende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestehen. Die Breite des Weges wird auf 3 m festgesetzt, sodass sich die Flä-

			che des Weges an die beiden bestehenden Wegeverbindungen (Ost-West) der Planzeichnung nahtlos anschmiegt. Aufgrund dort vorhandener öffentlicher und privater Leitungen kann der Weg nicht verkleinert werden.
4	Reicht der südliche Weg als Anbindung für die Feuerwehr aus?	Ja, da voraussichtlich von der Alstedder Grenze her gelöscht werden würde. Die Feuerwehr könnte in diesem Zuge mit Schläuchen das Grundstück erreichen.	
5	Bleibt das Geländeniveau des Spielplatzes so bestehen?	Aktuell wird davon ausgegangen. Da eine Erschließung von Richtung Süd geplant ist, werden voraussichtlich keine Aufschüttungen o.ä. notwendig werden, sodass das vorhandene Geländeniveau so bestehen bleiben kann.	
6	Wie viele Geschosse können entstehen? Kann das Dach so steil werden, dass ein weiteres entsteht und gibt es eine vorgegebene Dachneigung?	Im Entwurf des Bebauungsplans zur 1. Änderung wird maximal ein Vollgeschoss für den Bereich festgesetzt. Für die Fläche des Spielplatzes herrscht kaum ein Gefälle. Das Dach kann genutzt werden, jedoch dann nicht als Vollgeschoss. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird keine Dachneigung vorgegeben. Diesbezüglich wird das dann speziell für das kleine Grundstück nicht geregelt.	
7	Soll der Spielplatz auf jeden Fall ein Bauplatz werden oder als „grüne Oase“ erhalten werden?	Laut Spielplatzleitplanung wird die Nutzung als Spielplatz aufgegeben. Es ist daher zu überlegen, ob es auch baulich genutzt werden kann. Grundsätzlich ist die angedachte Nutzung nicht in Stein gemeißelt. Gegen einen „Nachbarschaftsplatz“ sprechen in erster Linie die aufwendige Unterhaltung durch den Bau- und Servicebetrieb sowie die aktuelle Nachfrage nach Baugrund. Zu beachten ist auch, dass dann quasi weiterhin jedermann Zugang zu der Fläche hätte.	
8	Wie wahrscheinlich ist es, dass der Spielplatz bebaut wird? Gibt es Möglichkeiten das Vorhaben zu verhindern und den alten Zustand wiederherzustellen?	Verwiesen wird auf den aktuellen Sachstand zur Spielplatzleitplanung, welche vom Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossen worden ist. Grundsätzlich wurde der Bedarf für die Bevölkerung ermittelt und sich die Frage gestellt, wie viel möchten wie uns von den vorhandenen Haushaltsmitteln pro Kind „leisten“. Es besteht aktuell ein großes Überangebot an Flächen, die Einwohnerinnen und Einwohnern zur Verfügung stehen. Hierzu hat es eine breit angelegte Bürgerbeteiligung	

		gegeben, zu der zusätzlich alle eingegangenen Stellungnahmen zur Abwägung bereitgestellt wurden. Der Rat hat jedoch nicht beschlossen, aus jedem rückzubauenden Spielplatz ein Baugrundstück zu machen. Die Fläche wurde angesehen und bewertet. Die Stadt hat stets das Gemeinwohl als höchstes Interesse zu berücksichtigen und zieht gesamtstädtische Schlüsse. Zur Bereitstellung von neuem Baugrund beispielsweise für junge Familien kommen daher auch Spielplatzflächen in Betracht.	
9	Angesprochen wird die Entwicklung (Bewohnerstruktur) im Gebiet. Es wird ausgesagt, dass sich zukünftig wieder mehr Kinder im Gebiet aufhalten werden. Ebenfalls wird ausgesagt, dass alternative Spielplätze vom Gebiet her (z.B. durch Bahn und große Straßen) sehr schlecht erreichen lassen. Kinder könnten diese Wege auch nie alleine gehen. Spielte das als Kriterium bei der Spielplatzleitplanung eine Rolle?	Die Anzahl der Kinder wurde berücksichtigt. Dies war jedoch kein ausschlaggebendes Kriterium. Man kann auch schlecht sagen eine bestimmte Anzahl von Kindern ist „schlecht“ und eine höhere Anzahl ist wiederum „gut“ für eine Entwicklung. Am Ende muss man sich nun mal gezwungener Maßen für und wider einen Standort aufgrund der mannigfaltigen Bewertungskriterien entscheiden. Zudem kommt für den Bereich die hervorragende Nähe zu angrenzenden Naturräumen in Betracht sowie die durchaus großen Gartenflächen, die auch Kindern zur Verfügung stehen.	
10	Es wird ausgesagt, dass die Bauphase in dem Gebiet bereits „abgeschlossen“ sei.	Nur weil eine Entwicklung vermeintlich „fertig“ ist, heißt dies nicht direkt, dass sich Stadt nicht auch verändern darf. Nachverdichtung findet überall statt und Planung bezieht sich nicht ausschließlich auf Neubaugebiete.	
11	Es wird dauerhafter Lärm durch die Planung befürchtet.	Da es sich lediglich um ein neues Einfamilienhaus auf vergleichsweise kleinem Grundstück handelt, wird die Beeinträchtigung für das bestehende Gebiet äußerst gering ausfallen.	
12	Gibt es Interessenten?	Es sind noch keine Vergabekriterien erarbeitet worden. Baurecht in dem Sinne liegt ja auch noch gar nicht vor.	
13	Wie ist die Chance den Ratsbeschluss rückgängig zu machen?	Grundsätzlich geht so etwas über einen Antrag. Der Rat hat sich jedoch sehr viel Arbeit mit dem Beschluss zur Spielplatzleitplanung gemacht. Deshalb ist es vermutlich eher unwahrscheinlich, dass der gesamte Beschluss in Frage gestellt wird. Der Rat muss sich mit der angestrebten Planung noch	

		auseinandersetzen und hier abermals abwägen. Die Stadt macht vorab Vorschläge, wie mit der Fläche umgegangen werden könnte. Der Spielwert der Fläche war im Vergleich auch äußerst gering. Dies hängt u.a. auch mit der Größe zusammen, wodurch sich qualitative Geräte für etwaige Altersgruppen kaum hätten umsetzen lassen.	
14	Wie geht es weiter?	Der Plan wird im Technischen Rathaus zur sog. „Offenlegung“ erneut ausgelegt. Die dann abgegebenen Stellungnahmen werden im weiteren Prozess dem Rat zur Abwägung vorgelegt. Dieser Beschluss zur Offenlegung wird ortsüblich (IVZ) bekannt gemacht. Ein Verteiler oder ähnliches kann nicht eingerichtet werden. Theoretisch kann jeder Teil der Planungen sein. Es wird angestrebt, den Beschluss zur Offenlegung im Juli zu fassen. Die Auslegung des Plans würde somit auf einen Zeitraum nach den Sommerferien fallen.	

b) Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung nach § 3 (2) BauGB
Offenlegung der Planunterlagen im FD Stadtplanung in der Zeit vom 17.07.2018 bis 16.08.2018

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	<u>Schreiben vom 14.08.2018</u> Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind gegen die Bebauung des Spielplatzes sondern möchten, dass dort ein neuer Spielplatz entsteht. In der Wohngegend Südhang kommen immer mehr junge Familien mit Kindern nach und ein Spielplatz ist leider weit entfernt. Wir als junge Familie würden uns freuen wenn weitere junge Familien in das Wohngebiet ziehen. Da wäre ein Spielplatz ganz bestimmt von großem Vorteil! In den ganzen Neubaugebieten gibt es so schöne Spielplätze. Auch der Südhang ist ein wachsendes Gebiet. Der vorhandene Wald kann sicherlich mal als "Spielplatz" genutzt werden, jedoch nicht ständig und ist auch für die kleineren gar nicht nutzbar. Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, bleibt aber aus den nachfolgenden Gründen unberücksichtigt: Der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ liegt die Umsetzung der Spielplatzleitplanung zugrunde, welche als Handlungskonzept für die zukünftige Entwicklung aller Spielflächen im Stadtgebiet von Ibbenbüren herangezogen wird. Durch die Spielplatzleitplanung wurde eine grundlegende Bewertung der in der Gesamtstadt vorhandenen Spielplätze durchgeführt und aufbauende Maßnahmen zur Attraktivierung bzw. Schließung bestimmter Standorte entwickelt. Aufgrund der für die Spielplätze abgeleiteten Ergebnisse und Maßnahmen wird auch eine unmittelbare Wirkung auf die Bauleitplanung erzeugt. Um alternative Nutzungskonzepte (hier: Wohnen) für in Bebauungsplänen festgesetzte Spielplätze umsetzten zu können, ist eine Änderung betroffener Bebauungspläne erforderlich.

		Am 15.03.2017 (Beschluss der Spielplatzleitplanung) wurde vom Rat der Stadt Ibbenbüren auch für den Spielplatz „Südhang“ aufgrund der durchgeführten Bewertung beschlossen, diesen in seiner jetzigen Form nicht weiter aufrecht zu erhalten. Somit steht die Fläche grundsätzlich für neue Planungen zur Verfügung. Die Stadt Ibbenbüren ist Eigentümerin der Fläche und möchte aufgrund des gefassten Beschlusses eine Nutzungsänderung der Fläche einleiten. Im Rahmen der im Jahr 2012 durchgeführten Wohnungsmarktanalyse wurde ein nachweisbarer Bedarf an neuen Wohnungen im Stadtgebiet ermittelt. Die Wohnungsmarktanalyse kommt zu dem Schluss, dass nach wie vor eine erhöhte Dringlichkeit zur Baureifmachung von Wohngrundstücken besteht, um die Bevölkerung angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Besonders in den integrierten Lagen bereits vorhandener Siedlungen sind häufig noch bestehende Baupotenziale vorhanden, die für neue Wohnungen prädestiniert erscheinen. Hierzu zählt auch die Spielplatzfläche „Südhang“, die sich in eine solche integrierte Struktur einbettet. Um der ermittelten Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden (bis 2025 fehlen im Stadtgebiet ca. 2.380 Wohneinheiten), soll das unmittelbar an den Standort angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die Fläche übertragen werden. So kann weiterer Wohnraum für die vorhandene Bevölkerung geschaffen und eine Nachnutzung aufgrund des Rückbaus ermöglicht werden. Zudem kann Flächeninanspruchnahme im weiteren Außenbereich eingespart und die Entwicklung innerhalb der Stadt vorangebracht werden.
2	<u>Schreiben vom 18.07.2018</u> Im Rahmen der Offenlegung nach § 3 (2) BauGB wird die Thematik der nördlich an den Spielplatz angrenzenden Bäume angesprochen. Es werden grundsätzliche Bedenken zum Erhalt der Bäume vorgetragen. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der aufgenommenen Stellungnahme widergegeben: • Die beiden auf dem Fuß- und Radweg (Flur 30, Flurstück 924 sowie 926) vorhandenen Bäume erzeugen eine große Menge Laub, wovon das Grundstück (…) negativ betroffen wird. Das Grundstück wird somit zunehmend belastet. Hiervon werden auch die anderen Nachbarn betroffen. • Die Bäume haben inzwischen eine enorme Höhe erreicht und beschädigen bereits die verlegten Platten. Es wird sich Sorgen gemacht, ob die Leitungen innerhalb des Fuß- und Radweges hierdurch beschädigt werden könnten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die beiden vorhandenen Bäume werden mit keiner Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Erhaltung von Bäumen) versehen. Es ist beabsichtigt, dass beide Bäume vor Baubeginn entfernt werden. Aufgrund des großen Kronendurchmessers sowie den Beschädigungen an dem Fuß- und Radweg ist der Einwirkbereich auf das beabsichtigte neue Wohngebäude zu groß.

	• Es wird sich somit dafür ausgesprochen, die beiden Bäume nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht weiter aufrecht zu erhalten. So könnte die beschriebene Situation deutlich verbessert werden.	
3	<u>Schreiben vom 14.08.2018</u> Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Eigentümer des Grundstücks (…). Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Gebäude nebst Staffelgeschoss und ausgebautem Souterrain bebaut. Im Keller-und Staffelgeschoss sind Aufenthaltsräume vorhanden. Wir machen folgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 "Südhang", 1. Änderung geltend: Die Planung ist nicht städtebaulich erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. 1. Bebauungspläne und die einzelnen Festsetzungen müssen nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich sein. Dem Kriterium der städtebaulichen Erforderlichkeit kommt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht, nämlich die Planung, die ihre Rechtfertigung nicht in sich selbst trägt, im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind; § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 - 4 CN 6/11 - , juris. 2. Diesen Anforderungen genügt die Planung vorliegend nicht. Ziel der Planung ist, eine zu hohe Baudichte zu vermeiden, um das gewachsene Siedlungsbild langfristig zu erhalten und ein „Ausufern" einzelner Gebäude zu beschränken (S. 14 des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans). Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Sind jedoch nahezu alle Grundstücke vollständig bebaut, besteht kein konkretes Planungserfordernis für die geplanten Festsetzungen. Es handelt sich um eine bloße Verhinderungspla-	Die Stellungnahme wird in Teilen berücksichtigt. Der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ liegt die Umsetzung der Spielplatzleitplanung zugrunde, welche als Handlungskonzept für die zukünftige Entwicklung aller Spielflächen im Stadtgebiet von Ibbenbüren herangezogen wird. Durch die Spielplatzleitplanung wurde eine grundlegende Bewertung der in der Gesamtstadt vorhandenen Spielplätze durchgeführt und aufbauende Maßnahmen zur Attraktivierung bzw. Schließung bestimmter Standorte entwickelt. Aufgrund der für die Spielplätze abgeleiteten Ergebnisse und Maßnahmen wird auch eine unmittelbare Wirkung auf die Bauleitplanung erzeugt. Um alternative Nutzungskonzepte für bestimmte Standorte umsetzen zu können, müssen Bebauungspläne, in denen Spielplätze explizit festgesetzt sind, geändert werden. Auch für die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung des Spielplatzes „Südhang“ ist eine solche Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Am 15.03.2017 (Beschluss der Spielplatzleitplanung) wurde vom Rat der Stadt Ibbenbüren auch für den Spielplatz „Südhang“ aufgrund der durchgeführten Bewertung beschlossen, diesen in seiner jetzigen Form nicht weiter aufrecht zu erhalten. Somit steht die Fläche grundsätzlich für neue Planungsideen zur Verfügung. Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich der Spielplatz „Südhang“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ und wurde dort als solcher festgesetzt. Da diese Festsetzung einer gewünschten Nutzungsänderung entgegensteht, wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Die Erforderlichkeit leitet sich weiterhin durch die nachweisbaren Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ab. Hier liegt die Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 zugrunde. Letztere kommt zu dem Ergebnis, dass nach wie vor eine erhöhte Dringlichkeit zur Baureifmachung von Wohngrundstücken besteht. Besonders in den integrierten Lagen der bereits vorhandenen Siedlungen sind weitere Baupotenziale vorhanden, die für Wohnnutzungen prädestiniert erscheinen. Hierzu zählt auch die Spielplatzfläche „Südhang“, die sich in eine solche Struktur einbettet. Um der ermittelten Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden (bis

	nung für noch unbebaute Grundstücke. Die Planung ist als Verhinderungsplanung nicht städtebaulich erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Gleiche gilt hinsichtlich der Festsetzung Nr. 3 und der Notwendigkeit, 200 m2 Grundstücksfläche nachweisen zu müssen. Auch hierbei handelt es sich um eine reine Verhinderungsplanung. Der Bebauungsplan wird ferner im Falle seiner Beschlussfassung gegen das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen. 1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat. Außerdem ist es verletzt, wenn in die Abwägung nicht an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gesetzten Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet. Vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - IV 105.66 = BVerwGE 34,301 ff. Diesen Anforderungen genügt die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans nicht. 2. Der im Rahmen des Planverfahrens geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang" sieht nunmehr unter Ziff. 5 vor, dass auf der Grundlage von § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO in dem Bereich mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Die Festsetzung Nr. 5 hat erhebliche Auswirkungen auf das bestehende Gebäude. Das Gebäude verfügt seit dem 15.12.2016 über eine Baugenehmigung. Das Gebäude wird im Falle der Hinzurechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen im bestehenden Kellergeschoss sowie im bestehenden Staffelgeschoss baurechtlich unzulässig. Die GFZ des bestehenden Gebäudes übersteigt die nach dem Bebauungsplan zu-	2025 fehlen im Stadtgebiet ca. 2.380 Wohneinheiten), soll das unmittelbar an den Standort angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) auf die Fläche übertragen werden. So kann weiterer Wohnraum für die vorhandene Bevölkerung geschaffen und eine Nachnutzung aufgrund des Rückbaus ermöglicht werden. Des Weiteren stellt der Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, den Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Insofern wird das Ziel, Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungen zu vollziehen, umgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans war es erforderlich einige textliche Festsetzungen zu aktualisieren. Mitunter wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 erneuert. Dort wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten geregelt. Das in der Festsetzung gewählte Wort „Grundstück“ wird durch das Wort „Wohngebäude“ ersetzt, um die geforderte Bezugseinheit nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB zu konkretisieren. Hinsichtlich der relativen Begrenzung (200 m² nachzuweisender Grundstücksfläche) findet keine Änderung statt. Die in Rede stehende Festsetzung ist somit nicht neu in den Bebauungsplan aufgenommen worden, sondern wurde lediglich im Wortlaut verändert. Die relative Bezugsgröße (200 m² nachzuweisender Grundstücksfläche) ist identisch und soll auch weiterhin Teil des Bebauungsplans bleiben, um die Nutzungsintensität der Grundstücke langfristig regeln zu können. Ferner wurde aufgrund der topographischen Situation die textliche Festsetzung Nr. 5 aus der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ (Bestimmung der Firsthöhe) entfernt. Der geforderte untere Bezugspunkt nach § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.mit § 18 (1) BauNVO konnte aufgrund des unebenen Geländeniveaus nicht eindeutig genug bestimmt werden. Damit entfiel die Festsetzung zur Höhenbeschränkung in Gänze. Zwar sind die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls geeignet, um eine Höhenentwicklung in gewissen Zügen einzudämmen, jedoch bedarf es für die übrigen – unbebauten Grundstücke – im Plangebiet einer weiteren Festsetzung. Um den vorhandenen Siedlungscharakter langfristig aufrecht erhalten zu können, wurde mit der nun neuen textlichen Festsetzung Nr. 5 eine Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) eingeführt. Letztere gibt an, wie viel m²

		lässige GFZ um mindestens 0,1. Das Gebäude wird damit auf den einfachen Bestandsschutz gesetzt. Die Gemeinde darf zwar im Grundsatz bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe vorhandene Nutzungen auf den einfachen Bestandsschutz festschreiben. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.03.2016 - 4 BN 1/16. Sie muss hierbei jedoch das private Interesse am Erhalt der bestehenden Nutzung berücksichtigen. Vgl. BVerfG, Urteil vom 19.12.2002- 1 BvR 14021. Besondere städtebauliche Gründe, die eine Festschreibung des bestehenden Gebäudes auf den einfachen Bestandsschutz rechtfertigen, sind nicht ersichtlich. Jedenfalls die Erwägungen in der Planbegründung, wonach dies zur Erhaltung des gewachsenen Siedlungsbildes notwendig sein soll, rechtfertigt einen derart tiefen Eingriff in das durch Art. 14 GG garantierte Eigentum nicht. Es wird deshalb aus Gründen der Abwägungsgerechtigkeit zwingend erforderlich sein, die Festsetzungen in Ziff. 5 zu streichen oder für das bestehende Gebäude eine abweichende Regelung zu treffen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Obergrenze des § 17 BauNVO hinsichtlich der GFZ auszuschöpfen. Die festgesetzte GFZ von 0,6, die gerade einmal die Hälfte der zulässigen GFZ in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 darstellt, sowie die geplante Festsetzung Nr. 5 der textlichen Festsetzungen führt jedenfalls dazu, dass das Gebäude ohne rechtfertigenden Grund auf den einfachen Bestandsschutz gesetzt wird. Es bestünde ohne Weiteres die Möglichkeit, bei gleich bleibender Planungskonzeption eine höhere GFZ festzusetzen, so dass das genehmigte Gebäude unserer Mandanten nicht lediglich einfachen Bestandsschutz genießt. Nach alledem regen wir an, die Planung zu ändern und die textliche Festsetzung Nr. 3 und 5 zu streichen.	Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO zulässig sind und ist somit im Stande eine Höhenentwicklung zu konkretisieren. Um den Höhenauswuchs einzudämmen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und Ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Nach § 20 (3) BauNVO kann der Bebauungsplan hiervon Gebrauch machen. Grundsätzlich kann besonders bei Hanglagen und topographisch bewegtem Gelände durch Anrechenbarkeit auf die Geschossfläche dem Ausbau von Unter- oder Obergeschossen entgegengewirkt und so eine wahrnehmbarere Dreigeschossigkeit (insbesondere talseitig) reduziert werden. Das grundlegende Ziel, welches mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ verfolgt wird sieht somit vor, das vorhandene Spielplatzgrundstück einer Bebauung zuzuführen und durch die gewählten textlichen Festsetzungen einen homogenen Siedlungscharakter zu gewährleisten. Der Bebauungsplan weist für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Noch unbebaute Grundstücke können mit den getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bebaut werden. Die Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Einzelne oder konkret individuelle Grundstücke werden nicht besser oder schlechter gestellt. Die Festsetzungen sind in Gänze zu betrachten und ermöglichen insbesondere die Nachverdichtung im Plangebiet. § 9 (1) Nr. 6 BauGB ermöglicht die Wohneinheiten pro Wohngebäude einzugrenzen. Der Bebauungsplan macht an dieser Stelle durch die textliche Festsetzung Nr. 3 hiervon Gebrauch, um die Nutzungsintensität der Grundstücke und den damit einhergehenden Anstieg des ruhenden Verkehrs einzudämmen. Durch den Bebauungsplan werden daher keine konkreten Einzelvorhaben verhindert. Grundsätzlich ist ein Vorhaben nach § 29 BauGB allgemein zulässig, wenn es den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 (2) BauGB). Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen können Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 10 "Südhang" genutzt werden. Nach § 1 (7) BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde am

		12.04.2018 eine öffentliche Versammlung im großen Ratssaal der Stadt Ibbenbüren sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung (12.04.2018 – 14.05.2018) durchgeführt. In diesem Rahmen konnten erste Beweggründe zur Planung aufgenommen werden. In der Zeit vom 17.07.2018 bis zum 16.08.2018 wurde nach den §§ 3 (2) und 4 (2) die öffentliche Auslegung des Plans sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Alle in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen wurden aufgenommen und sind in das Verfahren zur Abwägung eingestellt worden. Insofern verstößt das durchgeführte Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ nicht gegen das Abwägungsgebot. Für das in Rede stehende Wohngebäude wurde eine Baugenehmigung auf Grundlage der bis dato bestehenden Rechtslagen erteilt und genießt Bestandsschutz. Ein Rückbau oder ähnliches ist nicht zu befürchten. Die Festsetzungen führen nicht zur baurechtlichen Unzulässigkeit des Wohnhauses. Für das in Rede stehende Flurstück (sowie den umgebenden Bereich) wird nach der Offenlegung jedoch ein WA* festgesetzt. Der Anregung soll bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 5 entsprochen werden. Im WA* befinden sich bereits verdichtete Strukturen, die sich hinsichtlich der Bautypologie deutlich von dem wahrnehmbaren städtebaulichen Charakter der Siedlung unterscheiden. Diese Gebäude bilden eine weitestgehend, gegenüber dem restlichen Plangebiet, heterogene Enklave. Im Nachhinein wird für diesen abgrenzbaren Bereich aufgrund des bestehenden Ausmaßes bestimmter Gebäude sowie den gegebenen Anregungen von der Festsetzung Nr. 5 abgesehen. Dem Wunsch des Einwenders, die textliche Festsetzung Nr. 5 zu streichen, kann aus den obigen Gründen somit nachgekommen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3 bleibt Bestandteil des Bebauungsplans um die Nutzungsintensität der Grundstücke auch weiterhin regeln zu können.
4	<u>Schreiben vom 27.07.2018</u> Der Eigentümer der Grundstücke (…), möchte aus den im städtischen Besitz befindlichen Grundstücken (…) (ca. 25 qm) und Teile aus dem Straßengrundstück (= ebenfalls ca. 25 qm), also insgesamt ca. 50 qm erwerben. Der Grunderwerb soll dazu dienen, u.a. eine für die Bewohner des Hauses "Am Lehrsteinbruch …." günstigere Stellplatzsituation zu erreichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, bleibt aber aus den nachstehenden Gründen unberücksichtigt: Aus Verkehrssicherheitsgründen soll die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in dem Maße bestehen bleiben und keine Reduktion stattfinden. Insgesamt ist die Verkehrsfläche sehr schmal und hier-

	Wir bitten zu überprüfen, ob dieser Ankauf möglich ist und stehen auch gerne für einen Termin in der Örtlichkeit zur Verfügung.	durch bedingt, Begegnungsverkehr lediglich eingeschränkt möglich. Hinzukommt, dass bei einem Verkauf diverse Versorgungsleitungen wie z.B. ein Kanal umgebaut bzw. per Baulast gesichert werden müssten. Insgesamt ist die Fläche als Durchgangsfläche anzusehen und private Fahrzeuge sollen insbesondere auf der privaten Grundstücksfläche abgestellt werden. Zusätzlich erleichtert der Bebauungsplan den Umgang mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO bereits, wodurch diese unter Beachtung weiterer Vorschriften auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) errichtet werden dürfen. Insgesamt soll daher die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche bestehen bleiben.
5	<u>Schreiben vom 14.08.2018</u> Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Eigentümer der Immobilie (…). Hiermit möchten wir unsere Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 "Südhang" geltend machen. Für unsere Immobilie ist es zukünftig geplant, diese zu erweitern in Form von Dachgeschosswohnung. Diese Erweiterung geht jedoch mit dem oben genannten Bebauungsplan nicht konform. Die Festsetzung Nr. 3 sowie Nr. 5 sprechen dem entgegen. Im Falle der geplanten Erweiterung, ist es uns nicht mehr möglich, die geforderte Grundstücksfläche von 200 m² nachzuweisen. Auch die Festsetzung in Nr. 5, die besagt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind, würde dazu führen, dass eine Erweiterung der bereits bestehenden Immobilie unzulässig wird. Der Bebauungsplan widerspricht damit dem Ziel mehr Wohnungsraum zu schaffen. Aus den oben angeführten Gründen bitten wir deshalb darum die Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 5 zu streichen.	Die Stellungnahme wird in Teilen berücksichtigt. Durch § 9 (1) Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt werden. Der Bebauungsplan macht durch die textliche Festsetzung Nr. 3 hiervon Gebrauch. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird mithilfe einer relativen Bezugsgröße bestimmt. Für eine Wohnung sind demnach 200 m² Grundstücksfläche nachzuweisen. Diese Festsetzung ist nicht neu in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“ aufgenommen worden. Letztere war bereits Bestandteil zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südhang“. Die Festsetzung wurde dahingehend konkretisiert, dass als geforderte Bezugseinheit das Wohngebäude neu definiert wurde. Der Nachweis von 200 m² Grundstücksfläche wurde beibehalten und soll auch weiterhin Teil des Bebauungsplans bleiben, um die Nutzungsintensität der Grundstücke langfristig regeln zu können. Durch die Festsetzung Nr. 5 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Letztere Festsetzung dient dazu langfristig einen homogenen Siedlungscharakter zu erhalten und den Höhenauswuchs besonders in dem topographisch bewegten Gelände auf ein verträgliches, dem Standort angepasstes Maß zu reduzieren. Städtebaulich ist das Plangebiet überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, welche die Wohnsiedlung deutlich prägen. Um einer grundlegenden, dem Standort nicht angepassten Höhenentwicklung vorzubeugen, wurde die in Rede stehende Festsetzung nach Maßgabe des § 20 (3) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Bebauungsplan aufgenommen.

		Wohnraum kann grundsätzlich im Plangebiet umgesetzt werden, da der gesamte Planbereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und alle Bestandteile eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 (1) BauBG vorliegen. Ein Vorhaben nach § 29 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans somit zulässig, wenn es gemäß § 30 (2) BauGB den getroffenen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Durch den Bebauungsplan werden insofern keine Wohnbauvorhaben verhindert. Für das in Rede stehende Flurstück (sowie den umgebenden Bereich) wird nach der Offenlegung jedoch ein WA* festgesetzt. Der Anregung soll bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 5 entsprochen werden. Im WA* befinden sich bereits verdichtete Strukturen, die sich hinsichtlich der Bautypologie deutlich von dem wahrnehmbaren städtebaulichen Charakter der Siedlung unterscheiden. Diese Gebäude bilden eine weitestgehend, gegenüber dem restlichen Plangebiet, heterogene Enklave. Im Nachhinein wird für diesen abgrenzbaren Bereich aufgrund des bestehenden Ausmaßes bestimmter Gebäude sowie den gegebenen Anregungen von der Festsetzung Nr. 5 abgesehen. Dem Wunsch des Einwenders, die textliche Festsetzung Nr. 5 zu streichen, kann aus den obigen Gründen somit nachgekommen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3 bleibt weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans um die Nutzungsintensität der Grundstücke auch weiterhin regeln zu können.