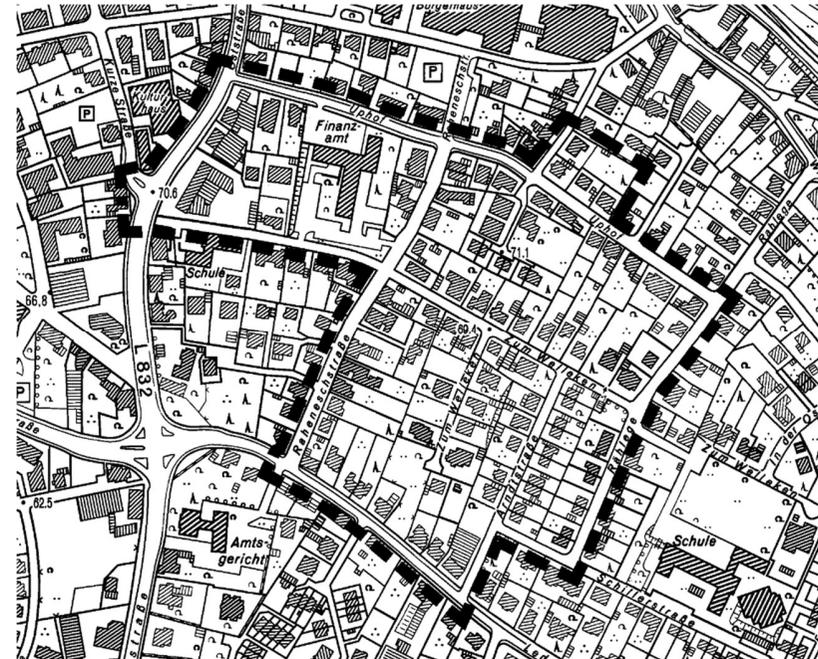


Bebauungsplan Nr. 125 „Zum Welleken, Neuaufstellung

Abwägungstabelle zum Satzungsbeschluss



Die Beschlussfassung über die nachfolgend enthaltenen Stellungnahmen im Rahmen der

- frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 11.07.2019 sowie im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung vom 09.03.2020 bis 30.04.2020
- frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 09.03.2020 bis 30.04.2020
- Offenlegung nach § 3 (2) BauGB vom 26.10.2021 bis 26.11.2021
- Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB vom 26.10.2021 bis 26.11.2021

ist endgültig. Änderungen, die aufgrund der eingegangenen 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 wortwörtlich wiedergegeben.			
a. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB beteiligt worden sind:			
Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussvorschlag
1	Amprion GmbH - Dortmund	<u>Stellungnahme vom 09.03.2020</u> Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
2	Arbeitsgemeinschaft für Naturschutz Tecklenburger Land e.V. Geschäftsstelle Tecklenburger Land	-	-
3	Bezirksregierung Amsberg, Kampfmittelräumdienst	<u>Stellungnahme vom 16.03.2020</u> Eine Luftbilddauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt. Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen: Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung. Sondieren der Bereiche des Artilleriebeschusses (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden). Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z.B. Zeitzeugenaussagen). Allgemeines: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche (Artilleriebeschuss), die heute noch nicht überbaut wurden, ist als Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme eine Sondierung durchzuführen. Diese Maßnahme wird durch einen erstellten Hinweis im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

4	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	<p><u>Stellungnahme vom 02.11.2020</u></p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 125 "Zum Welleken" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Durch die beabsichtigte Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 "Zum Welleken" ist nicht zu erwarten, dass der Bestand und der Betrieb der in der Stellungnahme aufgezeigten Telekommunikationslinien gefährdet werden. Sollten jedoch im Rahmen zukünftiger Bauabsichten notwendige Anpassungen der bestehenden Telekommunikationslinien erforderlich werden, die zu Änderungen oder Verlegungen innerhalb des Leitungsbestandes führen, wird vorsorglich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um die mitgeteilten Interessen des Bestandsschutzes der Telekom Deutschland GmbH entsprechend zu berücksichtigen: "Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist innerhalb des Plangebiets auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen."</p>
5	EWE NETZ GmbH - Netzregion Cloppenburg/ Emsland	<p><u>Stellungnahme vom 11.03.2020</u></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

		<p>sich Versorgungsleitungen und/oder 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens 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://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan werden aus planungsrechtlicher Perspektive keine unmittelbaren Änderungen der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorbereitet, wodurch Anpassungen im Leitungsnetz der EWE NETZ GmbH zu erwarten wären. Sofern bestehende Leitungstrassen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen zukünftig doch betroffen sein sollten, wird im Bebauungsplan vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, um die mitgeteilten Belange des Bestandsschutzes angemessen zu berücksichtigen: "Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist innerhalb des Plangebietes auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen."</p>
6	Filiago GmbH & Co KG	-	-

7	Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	<u>Stellungnahme vom 06.04.2020</u> Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung o. g. Planentwurfs tragen wir gemäß § 4 (1) BauGB keine Anregungen vor.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
8	Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster	<u>Stellungnahme vom 02.04.2020</u> Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 06.03.2020 übersandt wurde, werden von uns weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
9	innogy SE - Sparte Vertrieb Betrieb dezentrale Anlagen	-	-
10	Kreis Steinfurt: Umwelt- und Planungsamt	<u>Stellungnahme vom 07.04.2020</u> Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: Naturschutz und Landschaftspflege: Ich weise darauf hin, dass eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich Entfernungen bestehender alter Gehölzstrukturen bedingen kann. Falls dies der Fall ist, sind im Rahmen der ASP eine Horst- und Höhlenbaumkartierung nach dem Methodenhandbuch NRW durchzuführen. Bodenschutz, Abfallwirtschaft: Im Plangebiet befinden sich insgesamt vier Flächen die im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen bzw. im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt erfasst sind. Die Lage ergibt sich aus dem beigefügten Kartenauszug aus dem Altlastenkataster für die Stadt Ibbenbüren. Aus der beigefügten Tabelle können die Daten zu den einzelnen Flächen und das Fazit für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Zum Welleken“ entnommen werden.	Die Stellungnahmen werden berücksichtigt. Naturschutz- und Landschaftspflege: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine entsprechende Artenschutzprüfung von einem externen Gutachterbüro durchgeführt worden. Aufbauend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurden textliche Festsetzungen abgeleitet, welche die geschilderten Belange hinsichtlich möglicher betroffener älterer Baumsubstanz sowie bestehender Gebäude und Nebenanlagen aufgreifen. Im Entwurf des Bebauungsplans wurde darüber hinaus die hintere Baugrenze des Nachverdichtungsbereichs „Süd“ (vgl. Anlage zur Artenschutzprüfung) zum Schutz der linienhaften Gehölze in Richtung West verschoben. Auch das vorher beabsichtigte Baufeld des rückgebauten Kinderspielplatzes des Nachverdichtungsbereichs "Ost" (vgl. Anlage zur Artenschutzprüfung) wird nunmehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und Einzelbäume per Festsetzung gesichert. Durch die getroffenen Maßnahmen ist

			<p>im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen daher nicht zu erwarten, dass konkrete Tatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>Bodenschutz, Abfallwirtschaft:</p> <p>Die mitgeteilten "altlastverdächtigen Flächen" bzw. "Altablagerungen", "Altstandorte" sowie "schädliche Bodenveränderungen" wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplans in Form einer Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB integriert. Zusätzlich wurde ein entsprechender Hinweis erzeugt, der die mitgeteilten Belange des Themenbereichs „Bodenschutz“ angemessen aufgreift und weitere Folgemaßnahmen, die mit dem Kreis Steinfurt entsprechend abzustimmen sind, konkretisiert.</p>
11	Landesbetrieb Straßenbau NRW , HS Coesfeld – Regionalniederlassung Münsterland	<p><u>Stellungnahme vom 23.03.2020</u></p> <p>Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 Zum Welleken" bestehen aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bebauungsplan wird eine durchgängige Verkehrsfläche zwischen der Stadtstraße Zum Welleken" und der L 832 dargestellt. Es besteht in der Örtlichkeit nur eine Verbindungsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger. Zur Klarstellung bitte ich, diesen Bereich als Rad- und fußläufige Verbindung darzustellen. Im Einmündungsbereich der Stadtstraße Uphof" bitte ich gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06), Abschnitt 6.3.9.3 ein Sichtfeld im Bebauungsplan einzutragen und festzusetzen. Dabei ist eine Geschwindigkeit von 50 Km/h auf der L 832 zu Grunde zu legen. Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung oder anderweitiger Benutzung über 0,80 m Höhe - von der Fahrhahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 832 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Der an die Oststraße angrenzende Übergangsbereich zur Straße "Zum Welleken" wird im Entwurf des Bebauungsplans zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt. So wird mithilfe der Planzeichnung festgesetzt, dass eine durchgehende Verbindung für PKW nicht vorhanden ist. Hinsichtlich des in der Stellungnahme beschriebenen Sichtfeldes kommt die Stadt Ibbenbüren nach entsprechender Prüfung zu dem Ergebnis, dass im Einmündungsbereich zwischen der Straße "Uphof" sowie der „Oststraße“ eine ausreichende Einsehbarkeit in den Straßenraum gegeben ist. Das zugrunde zu legende Sichtfeld wird über die bestehenden Gehwege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewährleistet.</p>

12	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland	<u>Stellungnahme vom 16.03.2020</u> Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes keine Bedenken.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
13	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	-	-
14	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	<u>Stellungnahme vom 13.03.2020</u> da in den Bebauungsplan bereits Hinweise betr. paläontologischer und archäologischer Belange aufgenommen wurden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Hinweisen möchten wir jedoch darauf, dass im Falle von geplanten Bodeneingriffen im Bereich der Flurstücke 615, 616 und 167 vor Beginn erster Bodeneingriffe eine Bewertung der Detailplanung vorgenommen werden muss, da hier ein historischer Mühlenstandort betroffen ist.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die genannten Flurstücke, die Teil eines historischen Mühlenstandorts sind, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet. Darüber hinaus wird ein Hinweis erzeugt, um die in der Stellungnahme genannten Belange zu berücksichtigen. So kann gesichert werden, dass in diesen Bereichen vor Durchführung geplanter Bodeneingriffe der LWL-Archäologie für Westfalen beteiligt wird.
15	LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen - Städtebau und Landschaftskultur	<u>Stellungnahme vom 24.03.2020</u> Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich mehrere Objekte aus dem Kulturgutverzeichnis der Stadt Ibbenbüren. Wir bitten daher den folgenden Text in der Begründung des Bebauungsplans sowie in der Planurkunde aufzunehmen. „Die nachfolgend aufgeführten Objekte sind im Kulturgutverzeichnis der Stadt Ibbenbüren gelistet. 1.Wohnhaus Ledder Straße 13, Nr. 96 des Kulturgutverzeichnisses 2.Wohnhaus Ledder Straße 15, Nr. 97 des Kulturgutverzeichnisses 3.Wohnhaus Ledder Straße 21, Nr. 99 des Kulturgutverzeichnisses 4.Wohnhaus Ledder Straße 25, Nr. 101 des Kulturgutverzeichnisses. Sollte es zu einem Um- oder Anbau in bzw. an diesen Gebäuden oder Abriss dieser Gebäude kommen, ist frühzeitig die Untere Denkmalbehörde der Stadt Ibbenbüren sowie die LWL-Denkmalpflege,	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die in der Stellungnahme mitgeteilten Wohnhäuser entlang der Ledder Straße werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Des Weiteren wird ein Hinweis formuliert, welcher die Interessen des LWL- Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen dahingehend konkretisiert. Zudem wird auch das genannte Denkmal (Wohnhaus) an der Raheneschstraße 25 gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

		Landschafts- und Baukultur in Westfalen zu informieren. Darüber hinaus bitten wir das Denkmal Raheneschstr. 25 gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planurkunde zu übernehmen.	
16	O2 (Germany) GmbH & Co. OHG - Düsseldorf Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	<p><u>Stellungnahme vom 30.03.2020:</u></p> <p>Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 104551565 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 50 m über Grund - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 104551558 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 35 m und 65 m über Grund <p>-eingefügte Tabelle-</p> <p>-cid:image001.png@01D60367.5388AFF0 (eingefügte Bilddatei)-</p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p> <p>cid:image007.png@01D60354.270E40B0</p> <p>Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen(abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsplan werden die Trassen der Richtfunkverbindungen "104551565" und "104551558" sowie der notwendige Schutzkorridor zeichnerisch aufgenommen. Darüber hinaus wird ein Hinweis erzeugt, um die in der Stellungnahme mitgeteilten Belange der jeweiligen Trassenverläufe zu berücksichtigen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nach Maßgabe des Bebauungsplans im Bereich der Richtfunktrassen zwei Vollgeschosse für die jeweiligen Gebäude zulässig. In diesem Rahmen kann daher ausgeschlossen werden, dass durch neue bauliche Vorhaben langfristige Beeinflussungen der Richtfunktrassen hinsichtlich der allgemeinen Höhenentwicklung im Plangebiet entstehen.</p>

		und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.	
17	Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren	-	-
18	Unitymedia GmbH Abt. Zentrale Planung	<u>Stellungnahme vom 07.04.2020</u> Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
19	Vodafone GmbH, Nord-West	<u>Stellungnahme vom 09.03.2020</u> Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihre Mail und nehmen dazu wie folgt Stellung: In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der: Firma Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG). Diese Auskunft gilt nur für Vodafone-Trassen, Kabel-Deutschland muss separat angefragt werden! Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass Vodafone für die Richtigkeit der Angaben gemieteter Fremdtrassen keine Gewährleistung übernehmen kann.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

20	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	<p><u>Stellungnahme vom 08.04.2020</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in wasserversorgungstechnischer Hinsicht bestehen gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Zum Welleken“ der Stadt Ibbenbüren keine Bedenken.</p>	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
21	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück – Netzplanung	<p><u>Stellungnahme vom 06.04.2020</u></p> <p>wir bedanken uns für Ihre Mail vom 06.03.2020 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 125 Welleken" hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der SWTE Netz GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie sowie Erdgas dienen. Die Bereiche der im Plangebiet vorhandenen Transformatorstationen „Finanzamt“ und „Welleken“ sind im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen. Weiterhin sind die vorhandenen 10-kV-Erdkabel § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übertragen. Die v. g. Eintragungen sind in den beiliegenden Bestandsplänen kenntlich gemacht. 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 den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Ibbenbüren in Verbindung setzen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die in der beigefügten Planzeichnung gekennzeichneten Leitungstrassen werden, sofern diese außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen liegen, gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Leitungen zeichnerisch in den Bebauungsplans integriert. Darüber hinaus werden die genannten Transformatorstationen "Welleken" und "Finanzamt" im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt. Ferner wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der die Interessen der Westnetz GmbH hinsichtlich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt: "Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist innerhalb des Plangebiets auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit anzuzeigen."</p>

b. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlegung nach § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis 19.11.2021:			
Nr.	Beteiligte Behörde	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	<p><u>Stellungnahme vom 05.11.2021</u></p> <p>zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise: Die Bebauungsplanfläche liegt über auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“, im Eigentum der Salzgitter Klöckner-Werke GmbH in Salzgitter, Eisenhüttenstraße 99 in 38239 Salzgitter. Bergbau auf Eisenstein hat im Planungsraum nach den hier vorliegenden Unterlagen bisher nicht stattgefunden. Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit der o. gen. Feldeseigentümerin nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich gleichwohl, dieser Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „Mettingen-Gas“ der Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Eine Anfrage bezüglich der Bewilligungsfelder auf Kohlenwasserstoffe ist aus hiesiger Sicht entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind. Bergbauliche Einwirkungen des nördlich umgegangenen Steinkohlenbergbaus sind im Bebauungsplanbereich nicht zu erwarten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme genannten Feldeseigentümer sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt worden. Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen und Hinweise ergibt sich im Nachgang für den Bebauungsplanentwurf kein Änderungserfordernis.
2	Deutsche Glasfaser Holding GmbH	-	-
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit	<p><u>Stellungnahme vom 26.10.2021</u></p> <p>Unsere Richtfunkstrecke DO7023-DO0514 kreuzt das markierte Planungsgebiet im Bereich der Tankstelle an der Kreuzung Oststr./Zum Welleken. Im Bereich der Richtfunktrasse ist eine Bebauungshöhe</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Richtfunkstrecke, deren Verlauf in der Anlage zur Stellungnahme entnommen werden kann, wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind zu-

		<p>von max. 45 m über dem Boden nicht zu überschreiten. Höhere Bauwerke würden den Betrieb der Verbindung unterbrechen.</p> <p>Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom - Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein.</p>	<p>künftig keine Gebäude zu erwarten, welche das angegebene Maß von 45m über Grund überschreiten. Demnach wird die Leitungstrasse in ihrer Funktion nicht beeinflusst. Darüber hinaus wird ein Hinweis im Bebauungsplan getroffen, welcher auf die eingezeichneten Richtfunkstrecken aufmerksam macht.</p>
4	Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile Rollout FNP 1 Richtfunk-Trassenauskunft	-	-
5	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	-	-
6	Ericsson Services GmbH Richtfunk-Trassenauskunft	<p><u>Stellungnahme vom 03.11.2021</u></p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.</p>	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
7	EWE NETZ GmbH - Netzregion Cloppenburg/ Emsland	-	-
8	Filiago GmbH & Co KG	-	-

9	Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	<p><u>Stellungnahme vom 26.11.2021</u></p> <p>Im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie öffentlichen Auslegung des o. g. Planentwurfs tragen wir gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB keine Anregungen vor.</p>	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
10	Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster	<p><u>Stellungnahme vom 25.11.2021</u></p> <p>Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 26.10.2021 übersandt wurde, werden von uns keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Wir begrüßen das planerische Ziel im Mischgebiet dauerhaft eine Nutzungsmischung zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Strukturen zu etablieren. Die Absicht, die bestehenden Gewerbebetriebe abzusichern und Perspektiven für eine Nutzungsvielfalt im Quartier weiterhin aufrechtzuerhalten findet unsere Zustimmung.</p>	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
11	innogy SE - Sparte Vertrieb Betrieb dezentrale Anlagen	-	-
12.	Kreis Steinfurt: Umwelt- und Planungsamt	<p><u>Stellungnahme vom 24.11.2021</u></p> <p>Das Erhaltungsgebot der Bäume auf dem Flurstück 1087 wird aus naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Auf dem Flurstück Gemarkung Ibbenbüren, Flur 115, Flurstück 719 befindet sich an den Randbereichen des bestehenden Parkplatzes und der Außenanlagen ein Baumbestand, der das Ortsbild prägt und gliedert und zur Verbesserung des städtischen Kleinklimas beiträgt. Zudem befinden sich auf den Flurstücken 163, 164, 733 (Nachverdichtungsbereich Süd) sowie Flurstück 1086 (Nachverdichtungsbereich Mitte) gemäß ASP überwiegend außerhalb des Baufeldes wertvolle Gehölzbestände, die planungsrechtlich gesichert werden sollten. Deshalb rege ich an, prägnante Einzelbäume / Gehölzbestände gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt festzusetzen.</p>	Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zum Erhalt der stadtbildprägenden Bäume auf der ehemaligen Fläche des Spielplatzes resultiert aus der Empfehlung der zum Bebauungsplanverfahren erzeugten artenschutzrechtlichen Untersuchung. Für weitere Einzelbäume oder linienhaft aufgereichte Gehölzgruppen wurde dieses Merkmal jedoch nicht festgestellt, sodass keine ergänzenden Festsetzungen dahingehend getroffen werden. Der Bebauungsplan wird in erster Linie geändert, um mit Nachdruck dem im Baugesetzbuch definierten Ziel Nachverdichtung im Siedlungsbereich zu entsprechen. Aus räumlicher Perspektive handelt es sich um einen innenstadtnahen und gemischt genutzten Standort, der bereits seit etlichen Jahrzehnten eine intensive anthropogene Überformung aufweist. Da es sich überwiegend um private Grundstücke handelt, die, wie in der arten-

		<p>Artenschutzrechtliche Belange: Die festgestellten Einzelbäume im Nachverdichtungsbereich Mitte und Süd konnten aufgrund der Lage nicht genauer untersucht werden. Quartierpotential für Fledermäuse kann somit nicht ausgeschlossen werden. Die Aussagen zum Vorkommen von Quartierpotential für Fledermäuse sind zu konkretisieren. Gegebenenfalls ist dies über eine Worst-Case Betrachtung vorzunehmen.</p>	<p>schutzrechtlichen Prüfung dargelegt, auch nicht einfach betreten werden können, sind in den Bebauungsplan bereits weiterführende Festsetzungen zum Themenbereich "Artenschutz" getroffen worden. Letztere wurden zudem im Vorfeld intensiv in Zusammenarbeit mit dem ausführenden Gutachterbüro sowie der uNB des Kreis Steinfurt abgestimmt. Eine weiterreichende Untersuchung für private Flächen, ohne konkrete zeitliche Bauabsichten ableiten zu können, wird im Nachgang nicht als zielführend erachtet.</p>
13.	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld	<p><u>Stellungnahme vom 24.11.2021</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden meinerseits im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 832 und der L 594 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des B-Planes in Kenntnis der Straßen durchgeführt wird. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich mir zu gegebener Zeit mitzuteilen.</p>	<p>Die Hinweise zu Schallschutzaspekten werden zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der in der Stellungnahme genannten Straßen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden geprüft und diesbezüglich Festsetzungen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor Schallimmissionen vorgenommen. Ein weitergehender Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p>
14	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland	-	-
15	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	-	-
16	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	-	-
17	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	-	-

18	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt	<u>Stellungnahme vom 15.11.2021</u> Dem o. g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen. Die Nachverdichtung in der bestehenden Bebauung wird aus agrarstruktureller Sicht begrüßt.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
19	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	-	-
20	LWL - Bau- und Liegenschaftsbetrieb	-	-
21	LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Städtebau und Landschaftskultur	-	-
22	Mingas-Power GmbH	-	-
23	PLEdoc GmbH (Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr) PLEdoc GmbH	<u>Stellungnahme vom 26.10.2021</u> Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
24	RAG Aktiengesellschaft	-	-
25	Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	<u>Stellungnahme vom 26.10.2021</u> zu Ihrem Vorhaben haben wir keine Einwände.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

		<u>Nachtrag vom 03.11.2021</u> zu Ihrem Vorhaben haben wir keine Einwände.	
26	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH c/o RSE Grundbesitz- und Beteiligungs-AG Büro Mülheim an der Ruhr	-	-
27	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG - Nürnberg	<p><u>Stellungnahme vom 18.11.2021:</u></p> <p>Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 104559198_104559199 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 38 m und 68 m über Grund <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p> <p>Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die bereits zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mitgeteilten Trassenverläufe wurden zeichnerisch samt abgeleitetem Schutzkorridor in den Entwurf des Bebauungsplans übertragen. Des Weiteren wurde ein entsprechender Hinweis erzeugt, um auf den Themenschwerpunkt angemessen hinzuweisen. Die Trassen wurden hierdurch in die konkrete Bauleitplanung übernommen.

		<p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	
28	Vodafone GmbH, Nord-West	<p><u>Stellungnahme vom 25.11.2021</u></p> <p>In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:</p> <p>Firma Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG)</p> <p>Der Leitungsbestand der Vodafone NRW GmbH (ehem. Unitymedia) und Vodafone Deutschland GmbH (ehem. Kabeldeutschland) müssen separat angefragt werden.</p> <p>Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass Vodafone für die Richtigkeit der Angaben gemieteter Fremdtrassen keine Gewährleistung übernehmen kann.</p>	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
29	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	-	-
30	Vodafone NRW GmbH ehemals Unitymedia	<p><u>Stellungnahme vom 25.11.2021</u></p> <p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 07.04.2020 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

31	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	<p><u>Stellungnahme vom 18.11.2021</u></p> <p>In wasserversorgungstechnischer Hinsicht bestehen gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 "Zum Welleken" der Stadt Ibbenbüren keine Bedenken.</p>	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
32	Westnetz GmbH: Dokumentation - Gas	<p><u>Stellungnahme vom 10.11.2021</u></p> <p>Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 26.10.2021 an die Westnetz GmbH, mit der Sie um Stellungnahme für das Projekt "Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, Bebauungsplan Nr. Nr. 125 "Zum Welleken", Neuaufstellung" gebeten haben.</p> <p>In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH.</p> <p>Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck \geq 5bar.</p> <p>Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Osnabrück (planauskunft-rzosnabrueck@westnetz.de) eine Stellungnahme.</p>	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
33	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Osnabrück - Netzplanung	<p><u>Stellungnahme vom 26.11.2021</u></p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.10.2021 und teilen Ihnen mit, dass den Bebauungsplan Nr. 125 „Zum Welleken“ hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden. Im Plangebiet befindet sich eine Fernmeldeerdleitung. Den Verlauf der Leitung können sie der beigefügten Leitungsauskunft entnehmen. 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</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht zur Vorbereitung einer Nachverdichtung im zugrundeliegendem Plangebiet. Zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen sind im Plangebiet zukünftig zusätzliche Gebäude zu erwarten, welche an den vorhandenen Leitungsbestand in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeschlossen werden müssen. In diesem Zuge sind weitere Baumaßnahmen absehbar. Um den geschilderten Belangen angemessen zu entsprechen, wird vorsorglich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

	<p>veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Osnabrück in Verbindung setzen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>men, um auf das Vorhandensein möglicher betroffener Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH hinzuweisen. Für den Entwurf des Bebauungsplans besteht im Nachgang kein Änderungserfordernis.</p>
--	--	--

2. Beteiligung der Öffentlichkeit			
a. Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB			
Öffentliche Versammlung vom 11.07.2019			
Anmerkung: Die eingegangenen Stellungnahmen sind wörtlich wiedergegeben.			
Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beantwortung	Abwägung
1	<p>Durch zusätzliche Verdichtung der Bebauung werden tlw. „grüne Lungen“ des Plangebietes zerstört. Sind die Auswirkungen auf die Tierwelt untersucht worden?</p>	<p>Da es sich im vorliegenden Falle um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB handelt, sind grundsätzlich bei Nachverdichtung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Artenschutz (z.B. Fledermäuse) ist allerdings immer ein wichtiges Gut, sodass (neben einer Schalltechnischen Untersuchung) auch eine Artenschutzprüfung in Auftrag gegeben wurde. (Hinweis: Die beantragte Artenschutzprüfung konnte bisher mit Blick auf die Sicherung von Betretungsrechten für die betroffenen Privatgrundstücke noch nicht durchgeführt werden.)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Untersuchung artenschutzrechtlicher Aspekte ist während des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt worden. In diesem Rahmen wurden konkrete Festsetzungen abgeleitet, damit konkrete Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vermieden werden. Diese Festsetzungen beziehen sich insbesondere auf Bäume und Gebäude sowie Nebenanlagen, welche ein mögliches Quartierpotenzial für bestimmte Vögel- und Fledermausarten aufweisen könnten. Insgesamt sind mithilfe dieser Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten zu erwarten. Zudem wird der bereits zurückgebaute Spielplatz im Kreuzungsbereich der Straßen „Rählege“ und „Zum Welleken“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen und die dort vorhandenen Einzelbäume</p>

			im hinteren Bereich der Fläche planungsrechtlich gesichert.
2	In den Straßen „Zum Welleken“ und „Rählege“ herrscht bereits jetzt reger Verkehr und Parkdruck, auch verursacht durch Fahrzeuge von Schülern. Ebenso herrscht verstärkter Parksuchverkehr hinsichtlich Finanzamt und Landwirtschaftliche Schule. Hier wird die Tempo-30-Zone oftmals missachtet, auch beim Befahren der Raheneschstraße in südlicher Richtung. Zusätzliche bauliche Verdichtung verstärkt all diese Probleme noch. Wie soll dem begegnet werden?	Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu errichten (1 Stellplatz je Wohneinheit). Leider differenziert der Gesetzgeber nicht danach, wie viele Personen in der jeweiligen Wohnung leben. Z.Z. wird eine intensive Diskussion darüber geführt, wie viele Stellplätze je Wohnung bei unterschiedlichen Bewohnerzahlen anzusetzen sind. Parkdruck ist in den genannten Straßen sicherlich vorhanden, jedoch handelt es sich hierbei um eine generelle, keine bebauungsplanbezogene Thematik. Die aufgeführten Probleme werden nochmals mit dem Fachdienst Recht und Ordnung besprochen, ggf. sind Verkehr und Geschwindigkeit mit einer „Topo-Box“ zu messen bzw. zu registrieren.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
3	Sind noch Lärmpegelmessungen erforderlich?	Die im Bebauungsplan eingezeichneten Lärmpegelbereiche stehen im Bezug zur Ledder Straße bzw. zur Oststraße. Die dort verursachten Emissionen wirken auf das Plangebiet ein. Orientierungswerte für die angrenzenden Baugebiete sind hierbei einzuhalten. Die berechneten Lärmpegelbereiche geben Anforderungen an Außenbauteile vor und definieren Bereiche, die stärker oder weniger stark belastet sind.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
4	In das aktuelle Bauprogramm für Kanal- und Straßenausbau sollten für den in Rede stehenden Bereich Parkbuchten „vernünftig“ eingezeichnet werden, die Stadt sollte regelmäßig die Beachtung kontrollieren oder Parkscheine „Nur für Anwohner“ ausgeben. In der Straße „Zum Welleken“ wird tlw. „wild“ geparkt, ähnlich wie in der Straße „Waldfrieden“ (sollte hier besser gemacht werden). Das Parken insgesamt sollte effizienter geregelt werden !	Die Art des Straßenausbaus ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Aktuell darf in den allermeisten Fällen dort geparkt werden, wo es auch passiert. Grundstückszufahrten dürfen natürlich nicht zugeparkt werden.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

5	Vor dem Hintergrund der sozialen Verantwortung der Stadt für ihre Bürger könnten bebaute Grundstücke seitens der Stadt erworben und eine bestimmte Quote (z.B. 30 %) als Sozialwohnungen angeboten werden. Hierzu scheint aber, auch in anderen Baugebieten, grundsätzlich bei den Verantwortlichen kein Wille erkennbar zu sein.	Für Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden kann kein Vorkaufsrecht ausgeübt werden, dazu bedürfte es einer entsprechenden Satzung. Dieses müsste grundsätzlich im Rat diskutiert werden und ist keine bebauungsplanspezifische Frage.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
6	Das Einbringen von Stellungnahmen hat keine rechtliche Wirkung, schließlich wird „abgewogen“, und dann sind die Einwände „Schall und Rauch“.	Gerade im vorliegenden Falle ist eine umfangreiche Bürgerbeteiligung vorgesehen, bevor die Planunterlagen öffentlich ausgelegt werden. Die Belange sind gerecht untereinander abzuwägen, hierfür ist der Rat das von Gesetzes wegen legitimierte Gremium. Es handelt sich hier um Bundesrecht, weitergehende Regelungen dazu finden sich auch im Grundgesetz.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen wurden am 29. und 30. Oktober 2019 zwei weitere informelle Bürgergespräche im Ratssaal der Stadt Ibbenbüren angeboten. Hier fand eine umfassende Diskussion mit den anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmern statt, in der weitere Anregungen geäußert werden konnten. Ferner wurde von Anfang März bis Ende April 2020 eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt, um nochmals weitere thematische Rückkopplungen in das Verfahren einfließen zu lassen.
7	Was sollen die teilbereichsbezogenen Versammlungen bringen?	Die Besprechungen münden in einen weiter qualifizierten Entwurf des Bebauungsplanes. Der Vorschlag liegt dann mit weiteren Qualifikationen (Gutachten, umweltbezogene Stellungnahmen etc.) für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Zu jeder Anregung der Bürger erfolgt eine Abwägung, die dann vom Rat zu beschließen ist. Die im Vorfeld des Verfahrens eingebrachten Stellungnahmen fließen in die weitere Plangestaltung mit ein.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
8	Die Frist von einem Monat ist für einen begründeten Widerspruch sehr knapp bemessen. Kann diese Frist ggf. verlängert werden?	Verlängerung ist möglich, z.B. in den Sommerferien. Grundsätzlich hat die Stadt kein Interesse daran, einen Bebauungsplan auf den Weg zu bringen, der den Bürgern nur eingeschränkt für die Einsichtnahme zur Verfügung gestanden hat.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

9	Wer hat diese Überarbeitung des Bebauungsplanes angestoßen?	Grundstückseigentümer haben Anträge auf Nachverdichtung gestellt, zusätzlich liegt aber auch ein städtisches Interesse vor, da an einigen Stellen des bisherigen Bebauungsplangebietes durchaus eine Gefahr für die städtebauliche Ordnung gesehen wird. Als „mahnendes Beispiel“ für überdimensionierte, aber trotzdem zulässige Bebauung ist z.B. die Entwicklung an der Straße „Waldfrieden“ oder an der Poststraße zu betrachten.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
10	Besteht die Gefahr der Zulässigkeit von „Hochbunkern“?	Aufgrund der vorgesehenen Neuregelungen nicht. Denkbar ist, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten zukünftig einzuschränken. Im Hintergelände könnten dabei kleinere Mehrfamilienhäuser eine Kompromisslösung darstellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die im Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass die Möglichkeit zur Errichtung von nicht an das vorhandene bauliche Umfeld angepassten Gebäuden besteht. Die Festsetzungen sorgen im Umkehrschluss dafür, dass denkbare Fehlentwicklungen, die aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage möglich erscheinen, hier eben nicht eintreten. In diesem Rahmen wird insbesondere eine Festsetzung zur Beschränkung der Wohneinheiten getroffen, um die Nutzungsintensität der Grundstücke auf ein verträgliches Niveau zu begrenzen. Im Zusammenspiel mit der Zahl der Vollgeschosse wird eine behutsame Fortentwicklung und ein angemessener Spielraum zwischen den Belangen vorhandener und zukünftiger Gebäude innerhalb der Siedlung erzeugt.
11	Kann der Plan nicht in dem bisherigen Zustand belassen werden, und die Eigentümer großer Grundstücke sollen bei Bedarf im Hintergelände bauen?	Nein, weil das ohne die entsprechenden Baufelder nicht zulässig ist.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.
12	Große Wohnblöcke entsprechen nicht dem Charakter des Siedlungsbereiches. Sollte aus diesem Grunde nicht eine sog. „Veränderungssperre“ er-	Z.Z. liegt kein entsprechender Bauantrag vor. Eine Veränderungssperre ist eine Satzung, die bei Bedarf schnell auf den Weg gebracht werden kann. Für den Siedlungsbereich ist eine maßvolle	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist durch den Ursprungsplan nicht beschränkt

	lassen werden, um ein Unterlaufen der beabsichtigten Reduzierung der Wohneinheiten in bestimmten Bereichen des Plangebietes zu verhindern?	Entwicklung angedacht, die der Eigenart des Gebietes gerecht wird.	worden. Um eine angemessene aber behutsame Innenentwicklung vorzubereiten ist vorgesehen die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nachträglich zu regeln. Im Entwurf des Bebauungsplans werden hinsichtlich ausgemachter räumlicher Schwerpunkte jeweils zwischen zwei und fünf Wohneinheiten je Gebäude (Einzelhäuser) festgesetzt. So wird auf der einen Seite ein „verträgliches Einfügen neuer Gebäude ermöglicht und auf der anderen Seite eine adäquate Nachverdichtung aufrechterhalten.
13	Soll die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung in dem Plangebiet aufgegeben werden?	Dreigeschossige Bebauung soll nur an der „Oststraße“ zugelassen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs festgesetzten Mischgebiets (MI 2) soll die Möglichkeit einer Dreigeschossigkeit ermöglicht werden, welche zuvor für das Mischgebiet entlang der Ledder Straße (MI 1) bestand.
14	Warum gibt die Stadt den Kinderspielplatz Ecke Zum Welleken/Rählege auf?	Im Rahmen der Spielplatzleitplanung wurde für das gesamte Stadtgebiet die Aufgabe und der Rückbau vorhandener Spielplätze beschlossen. Dafür werden an anderen Stellen neue Plätze angelegt. Insoweit muss darüber nachgedacht werden, wie die künftige Nutzung der hier in Rede stehenden Fläche aussehen könnte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der bereits rückgebaute Spielplatz entlang der Straße „Rählege“ wird zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.
15	Eine bauliche Nachverdichtung belastet das Kanalsystem zusätzlich, obwohl bereits jetzt bei Starkregen ein Überlauf stattfindet. Es ist eine Aussage zur Geologie zu treffen, auch im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser. An der Teutoburger Straße gab es eine „Moorinsel“, die im Vorfeld einer Bebauung trockengelegt werden musste. Wird es Baugrundgutachten geben?	Die Entwässerungsfrage wird im Zuge der Erstellung des Bauprogrammes bzw. des Bebauungsplanes geprüft. Das Kanalisationsnetz, welches maximal auf ein 5-jähriges Regenereignis ausgelegt ist, stößt bei Starkregen stetig an seine Grenzen. Seitens der Stadt sind keine weitergehenden Bodengutachten vorgesehen, da öffentliche Flächen nicht betroffen sind. Private Gutachten können natürlich in Auftrag gegeben werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch geplante Kanalbaumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen (hier: Straße Uphof und Rählege) soll die allgemeine hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanalisationsystems auf lange Sicht verbessert werden. Im Rahmen der zugrundeliegenden Berechnungen sind auch mögliche zusätzliche Versiegelungen durch die zu erwartende Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs enthalten.

16	Müssen die Grundstücke mindestens 200 qm groß sein ?	Der Bebauungsplan regelt keine Grundstücksgrenzen bzw. –größen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist aufgeführt, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten an die Größe des jeweiligen Grundstückes gekoppelt ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen zur maximalen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden wird im Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr mit den jeweiligen Grundstücksgrößen gekoppelt. Hinsichtlich räumlicher Schwerpunkte wird eine absolute Zahl festgesetzt, die der Planzeichnung entnommen werden kann.
17	Im südlichen Teil der „Teutoburger Straße“ befinden sich zwei Gebäude mit jeweils sechs Wohneinheiten. Wären diese Gebäude nach dem neuen Bebauungsplan auch realisierbar gewesen?	Nein, da für eine Wohneinheit ein bestimmter Wert an Grundstücksfläche (z.B. 200 qm) nachzuweisen sind. Die Art der Grundstücksteilung ist dabei allerdings auch zu berücksichtigen. Im hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind dabei maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude vorgesehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mithilfe der Festsetzung zur maximalen Anzahl von Wohneinheiten werden durch den Entwurf des Bebauungsplans weiterhin kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Die allgemeine Nutzungsintensität der Grundstücke wird, im Vergleich zum aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan, demnach auf ein verträgliches Maß reduziert.
18	Die Anlegung der zwischen den Gebäuden „Zum Welleken 25“ und „Zum Welleken 27“ vorgesehenen Stichstraße wäre für die Grundstückseigentümer mit extremen Nachteilen verbunden. Selbst wenn die dafür benötigten Grundstücksflächen nicht freiwillig abgegeben würden, hätte die Stadt ggf. die Möglichkeit, die Flächen durch gesetzliche Vorkaufsrechte zu erwerben.	Bei einer Überplanung bestehender Baugebiete ist es niemals so, dass Grundstückseigentümer aus deren Sicht nicht auch negativ betroffen sein könnten. Natürlich kann im vorliegenden Fall auch über andere Erschließungsvarianten gesprochen werden. Eine Stichstraße hätte für die Anlieger den Vorteil, dass die dadurch erreichten Grundstücksflächen eine Wertsteigerung erfahren würden, weil sie erschlossen und bebaubar sind. Eine Festsetzung gegen den Willen aller Beteiligten soll es aber nicht geben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die im Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehene von der Straße „Zum Welleken“ in Richtung Nord verlaufende Stichstraße zur Erschließung hinterer Grundstücksflächen wird im Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr festgesetzt.
19	Sinnvoll wäre gewesen, wenn die Realisierbarkeit der o.a. Stichstraße bereits im Vorfeld dieser Versammlung mit den betroffenen Grundstückseigentümern besprochen worden wäre, dann wäre die Planung vielleicht schon in diesem Stadium gegenstandslos geworden.	Die Kritik wird zur Kenntnis genommen.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

20	Sofern im Bereich der Wohngebäude Rahenschtr. 13-23 darüber nachgedacht wird, die vordere Baugrenze im Sinne einer vollständigen Erfassung der Gebäude von Baufeldern bis unmittelbar an die Straße zu verlagern, sollte das für den Erhalt der ungeschmälernten Überbaubarkeit der Hinterliegergrundstücke nicht dazu führen, dass auch die im aktuellen Plan vorgesehene hintere Baugrenze entsprechend mit nach vorne verschoben wird.	Eine weitere Veränderung der hinteren Baugrenze ist nicht vorgesehen. Wie bei den hinterliegenden Grundstücken der Wohngebäude Nr. 15-19 soll auch bei den Häusern Nr. 21-27 eine Bebauung der hinteren Grundstücksteile ermöglicht werden. Diese ist nach dem aktuellen Bebauungsplan bisher nicht möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenze wird überwiegend mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und eine angemessene überbaubare Fläche erzeugt. Insbesondere für die hinteren baulichen Potenzialflächen wird in diesem räumlichen Kontext eine eigenständige zweite Baureihe ermöglicht, sodass die vordere Bautiefe beibehalten werden kann.
----	---	--	---

b. Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB Offenlegung der Planunterlagen im FD Stadtplanung in der Zeit vom 09.03.2020 bis 30.04.2020 Anmerkung: Die eingegangenen Stellungnahmen sind wortwörtlich wiedergeben.

Nr.	Bürger-Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägung
1	15179	<p><u>Stellungnahme vom 18.03.2020</u></p> <p>Mit diesem Schreiben möchte ich auf Ihren Entwurf aus Februar 2020 – bezogen auf das Grundstück Zum Welleken 34 / 34a in Ibbenbüren - eingehen. Diese Erklärung erfolgt gleichzeitig unter Vollmacht des Grundstückseigentümers (...). Im östlichen Grundstücksteil soll mit Rechtskraft des optimierten Bebauungsplanes unser vorh. Wohnhaus mit der Überdachung der Kelleraußentreppe und einem Balkon für die Dachgeschossnutzung erweitert werden (s. Foto). - eingefügte digitale Abbildung -</p> <p>Dieses war im Wege Ihres B-Plan Änderungsvorschlag Entwurf zur Drucksache Nr 92/2019 möglich Baugrenze bei Vorderkante Garage = 6,0m zur Ostgrenze. Im neuen B-Plan Entwurf (Februar) haben Sie nun die Baugrenze - wie im geltenden B-Plan - unverändert bei ca 9m von der Ostgrenze entfernt liegen lassen. Wir bedauern, dass es hier keine planerische Entwicklung und Ausweitung der Möglichkeiten mehr geben soll. Ich darf Sie bitten die östliche Baugrenze entsprechend Ihrer Planung aus Herbst 2019 mit einem östlichen Grenzabstand von 6m wieder einzuplanen. Dann spreche ich auch für unsere Nachbarn Zum Welleken 36,38 und 40, die in ihrem Gartenbereich gerne Wintergärten oder geringfügige Erweiterungen der Einfamilienhäuser vornehmen möchten. Dafür sollten nicht eine Baufenstertiefe von 18m - wie an der Arndtstr. - maßgeblich</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Um den Anwohnerinnen und Anwohnern der nach Süden verlaufenden Stichstraße „Zum Welleken“ im Rahmen der beabsichtigten Innenentwicklung zukünftig mehr Spielraum für eine flexiblere Ausnutzung hinterer Gartenräume zu ermöglichen, wird die Baugrenze weiter nach Osten verschoben und das Baufeld somit vergrößert. Gleichzeitig wird ein ausreichender Abstand zu den anschließenden Nachbargrundstücken gewahrt.</p>

		sein, sondern die an unserer Stichstraße von Ihnen gegenüber eingeplanten 21m Baufenstertiefe. Die vorgeschlagene/ geplante Grundstücksausnutzung GRZ/ GFZ wird von diesen Wünschen nicht berührt. Gerne stimme ich mich mit Ihnen auch persönlich über die Vorschläge ab, und stehe Rücksprachen offen gegenüber.	
2	15168	<p><u>Stellungnahme vom 18.03.2020</u></p> <p>Mit diesem Schreiben möchte ich auf Ihren Entwurf aus Februar 2020 - bezogen auf das Grundstück Raheneschstr. 7 in Ibbenbüren - eingehen. Diese Erklärung erfolgt gleichzeitig unter Vollmacht des Grundstückseigentümers. Auf dem Grundstück steht schon über 100 Jahre lang ein Sandsteingebäude, das gewerblich als Bürogebäude genutzt wird, und das erhalten bleibt. Im allgemeinen Interesse einer Verdichtung, und dem Wegfall der Gartennutzung zur Versorgung von Wohnhäusern, wird die Nutzung des ehem. Gartengeländes als Baufeld begrüßt. Im östlichen Grundstücksteil soll mit Rechtskraft des optimierten Bebauungsplanes ein neues Wohnhaus errichtet werden. Die Neuanlage der hinteren Baugrenze gegenüber der aktuellen Rechtskraft - macht dieses möglich. Da zwischen dem vorh. Sandsteingebäude (s. Foto) – eingefügte digitale Abbildung –</p> <p>und dem Neubauvorhaben ein max. Abstand bleiben soll, würde ich gerne das Neubauvorhaben (1 WE 110m² Wfl. in II-geschoss. Gebäude) bis auf 3,0m an die östliche Grundstücksgrenze platzieren. Als Solitärgebäude findet sich das Neubauvorhaben damit im Blockinnenbereich mit ausreichenden Sozialabstand zu den Nachbarn ein. Im neuen B-Plan Entwurf (Februar) haben Sie nun (gegenüber dem ersten Entwurf) eine Baugrenze im Blockinnenbereich eingefügt, die für ein Neubauvorhaben einen größeren als den 3m Mindest-Grenzabstand nach LBO - erforderlich macht. Dabei sind die Flurstücke 348 (Teutoburger Str. 18) und 1048 (Raheneschstr. 7) ungleichmäßig in der Breite von der Anordnung der Baugrenze betroffen. Ich darf Sie bitten eine Korrektur der hinteren Baugrenze näher zur östlichen Flurstücksgrenze hin - einzuplanen, um damit die Möglichkeit der Freistellung des vorh. Gebäudes, bei gleichzeitiger Option eines hinteren eigenen Bauplatzes projektieren zu können. Die vorgeschlagene/ geplante Grundstücksausnutzung GRZ/ GFZ wird von diesem Wunsch nicht berührt. Der Grundstückseigentümer erhält eine Kopie dieser Nachricht zur Kenntnis.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die hintere Baugrenze auf dem Grundstück des Gebäudes der Raheneschstraße Nr. 7 wird weiterhin mit einem Abstand von 5,0 m zu den östlich angrenzenden Gärten festgesetzt. Aus städtebaulicher Perspektive heraus wird sich bei der überbaubaren Fläche (Bautiefe) an dem bereits bestehenden Gebäude der Raheneschstraße Nr. 5 orientiert. Um in den allgemein sensibleren Zonen der hinteren Grundstücksbereiche keine zu dichte Bebauung entlang der Grenzverläufe zu ermöglichen, wird der Abstand als angemessen erachtet. Zukünftig können auch mit der getroffenen Festsetzung bauliche Optionen herangezogen und gleichzeitig ein adäquater Abstand zu den Nachbargrundstücken gewahrt bleiben.</p>

3	15167	<p><u>Stellungnahme vom 29.03.2020</u></p> <p>Hiermit legen wir fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 125 „Zum Welleken“ – Neuaufstellungsentwurf – ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Zufahrt ist in unseren Augen viel zu schmal und würde die ohnehin schon oft chaotische Verkehrssituation noch verschlimmern. Es erscheint zwar in Ihren Augen sinnvoll zu sein, die jetzige Zufahrt etwas zu verbreitern, aber das Nadelöhr zu Beginn der Zufahrt bleibt bestehen! Wir erwarten dort große Probleme, was Rettungsfahrzeuge oder überhaupt große Fahrzeuge (Möbelwagen, Baufahrzeuge etc.) angeht. Dieses Problem kennen wir schon seit 23 Jahren. Das am Kopf des T - Stücks noch niemand zu Schaden gekommen ist grenzt an ein Wunder. Warum soll überhaupt der ganze Verkehr zu den neu zu bauenden Häusern über die komplette Zufahrt (Teutoburger Str.) geführt werden? Es muss zweimal in einem 90 Winkel nach links abgebogen werden! Auf dem neu zu bebauenden Grundstück ist ausreichend Platz für eine eigene Zufahrt. Es wäre aus unserer Sicht sinnvoller, die Zufahrt direkt in Höhe der Hofauffahrt des Grundstücks von (...) zu führen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der heute vergleichsweise geringen Breite des südlich der Straße „Uphof“ gelegenen Stichts der „Teutoburger Straße“ von ca. 3,0 m ist im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtung in dem in der Stellungnahme angesprochenen Bereich eine entsprechende Aufweitung der Straße vorgesehen. Die Straßenverkehrsfläche wird zukünftig mit 5,0 m Breite festgesetzt, sodass entlang der gesamten in Richtung Nord-Süd verlaufenden Achse Begegnungsverkehr leichter möglich wird und gleichzeitig die beabsichtigten städtebaulichen Rahmenbedingungen (hier: Nachverdichtung) berücksichtigt werden können. Dieser Umstand wird über vertragliche Regelungen der Stadt Ibbenbüren mit einem Investor sichergestellt, sodass im Zuge der Baumaßnahme keine Anliegerkosten für weitere angrenzende Grundstücke entstehen. In diesem räumlichen Abschnitt des Bebauungsplans grenzen weitere vorhandene Grundstücke mit Teils zusätzlichen überbaubaren Flächen an die Teutoburger Straße an, wodurch eine ausreichende Zufahrt hin zu neuen Gebäuden ermöglicht wird.</p>
4	15166	<p><u>Stellungnahme vom 16.03.2020</u></p> <p>Hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 125 Zum Welleken“ – Neuaufstellungsentwurf – ein.</p> <p>Begründung: Die Zufahrt ist viel zu schmal. Es erscheint zwar sinnvoll zu sein, die jetzige Zufahrt etwas zu verbreitern, aber das Nadelöhr“ zu Beginn der Zufahrt bleibt bestehen! Es gibt große Probleme für die Müllabfuhr, den Rettungswagen und die Feuerwehr! Warum soll der ganze Verkehr zu den neu zu bauenden Häusern über die komplette Zufahrt (Teutoburger Str.) geführt werden? Es muss zweimal in einem 90 Winkel nach links abgebogen werden! Es wäre viel besser und auch sinnvoll, die Zufahrt direkt nach dem Nadelöhr nach links auf das Grundstück von (...) zu führen. Das alte Haus wird ja mit Sicherheit abgerissen und dann würde da die Möglichkeit bestehen, eine vernünftige Zufahrt für die neu zu errichtenden Wohneinheiten zu schaffen. Andererseits müsste man versuchen, eine Zufahrt direkt vom Uphof zu schaffen, evtl. in dem Bereich, in dem drei Garagen nebeneinander stehen. Vielleicht ist ein Anlieger dort bereit, einen Teil von seinem Grundstück zu verkaufen, um eine vernünftige Zufahrt zu ermöglichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der heute vergleichsweise geringen Breite des südlich der Straße „Uphof“ gelegenen Stichts der „Teutoburger Straße“ von ca. 3,0 m ist im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtung in dem in der Stellungnahme angesprochenen Bereich eine entsprechende Aufweitung der Straße vorgesehen. Die Straßenverkehrsfläche wird zukünftig mit 5,0 m Breite festgesetzt, sodass entlang der gesamten in Richtung Nord-Süd verlaufenden Achse Begegnungsverkehr leichter möglich wird und gleichzeitig die beabsichtigten städtebaulichen Rahmenbedingungen (hier: Nachverdichtung) berücksichtigt werden können. Dieser Umstand wird über vertragliche Regelungen der Stadt Ibbenbüren mit einem Investor sichergestellt, sodass im Zuge der Baumaßnahme keine Anliegerkosten für weitere angrenzende Grundstücke entstehen. In diesem räumlichen Abschnitt des Bebauungsplans grenzen weitere vorhandene Grundstücke mit Teils zusätzlichen überbaubaren</p>

			Flächen an die Teutoburger Straße an, wodurch eine ausreichende Zufahrt hin zu neuen Gebäuden ermöglicht wird.
5	15165	<p><u>Stellungnahme vom 08.04.2020</u></p> <p>Einspruch gegen die Zuwegung zu meinem Grundstück an der Teutoburger Straße 22 ist völlig unzureichend. Gerade ein PKW kann die Straße befahren, Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Nach dem neuen vorliegenden B-Plan soll hier eine Verbesserung erzielt werden, die dringend notwendig ist. Denken wir hier auch an Fahrzeuge der Müllabfuhr, aber auch und insbesondere an Rettungsfahrzeuge, RTW, Feuerwehr und Polizei. Sollte ein Grundstückskauf an der Zufahrt am ersten Grundstück nicht umgesetzt werden, bleibt meines Erachtens das Problem bestehen. Eine Erweiterung des Straßenkörpers müsste über die gesamte Strecke umgesetzt werden, um hier eine greifende Verbesserung zu erzielen. Anlieger die ihre Grundstücke in Bauland umgewandelt haben möchten, sollten sich selbst um eine geordnete Zufahrt kümmern, denn diese haben ja auch einen deutlichen finanziellen Vorteil. Da darf die Lösung eines Problems gern mal ein paar Euro für den Investor kosten. Ich werde mich nicht an den Kosten für eine neue Straße beteiligen, da die jetzige im perfekten Zustand ist und eine Erneuerung nicht von Nöten ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der heute vergleichsweise geringen Breite des südlich der Straße „Uphof“ gelegenen Stichts der „Teutoburger Straße“ von ca. 3,0 m ist im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtung in dem in der Stellungnahme angesprochenen Bereich eine entsprechende Aufweitung der Straße vorgesehen. Die Straßenverkehrsfläche wird zukünftig mit 5,0 m Breite festgesetzt, sodass entlang der gesamten in Richtung Nord-Süd verlaufenden Achse Begegnungsverkehr leichter möglich wird und gleichzeitig die beabsichtigten städtebaulichen Rahmenbedingungen (hier: Nachverdichtung) berücksichtigt werden können. Dieser Umstand wird über vertragliche Regelungen der Stadt Ibbenbüren mit einem Investor sichergestellt, sodass im Zuge der Baumaßnahme keine Anliegerkosten für weitere angrenzende Grundstücke entstehen. In diesem räumlichen Abschnitt des Bebauungsplans grenzen weitere vorhandene Grundstücke mit Teils zusätzlichen überbaubaren Flächen an die Teutoburger Straße an, wodurch eine ausreichende Zufahrt hin zu neuen Gebäuden ermöglicht wird.</p>
6	15164	<p><u>Stellungnahme vom 07.04.2020</u></p> <p>Vorab nochmals vielen Dank für Ihre Zeit und die Diskussion Anfang März des Jahres. Wie besprochen möchten wir hiermit fristgerecht unsere Änderungswünsche wiederum nachdrücklich zum Ausdruck bringen, da während unsere Beteiligung im Vorfeld unsere Wünsche so in keinster Weise berücksichtigt worden sind.</p> <p>Explizit : Firsthöhe kleiner gleich 10 Meter im Bereich der Flurstücke 138, 1031 und 1048</p> <p>Der uns vorgestellte Entwurf passt sich erneut ! in keinster Weise der näheren Umgebung an, so dass Sie bis heute den Verdacht einer willkürlichen Planung nicht aus der Welt schaffen konnten oder aus politischen Gründen nicht wollen. Gerne würden wir Ihrer wiederholten Aussage „Schlechtes verhindern, Gutes fördern“, folgen und den von Ihnen geäußerten Kompromiss annehmen. Nämlich die Bebauungsgrenze in diesem</p>	<p>Die Stellungnahme wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der nördlich der Straße „Zum Welleken“ ableitbaren Einfamilienhausstruktur sowie der Doppelhäuser der südlich der Teutoburger Straße angrenzenden Grundstücke mit vergleichsweise geringeren Gebäudehöhen, soll die maximale Firsthöhe in diesem Teilbereich, abweichend vom städtebaulichen Konzept, auf 9,0m festgesetzt und damit dem vorhandenen Bestand angemessen Rechnung getragen werden. Der recht heterogene städtebauliche Charakter wird bereits durch bestehende Mehrfamilienhäuser, insbesondere entlang der Straße "Uphof" sowie im südlichen Stich der Teutoburger Straße, geprägt. Um auch dieser Situation gerecht zu werden, wird die Firsthöhe der vorderen (unmittelbar an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzenden) Grundstücksflächen, auf 10,0m festgesetzt. Insgesamt wird ein ausgewoge-</p>

		Bereich (Dreieck der o.a. Flurstücke) von 3 m auf 5 m zu verschieben, sollten Sie die Firsthöhe nicht verringern.	nes Verhältnis im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angestrebt, um auf der einen Seite dem vorhandenen baulichen Bestand Rechnung zu tragen und auf der anderen Seite auch der beabsichtigten Innenentwicklung adäquate Möglichkeiten einzuräumen.
7	13750	<p><u>Stellungnahme vom 11.03.2020</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ich möchte zu verschiedenen Punkten Stellung nehmen:</p> <p>Firsthöhe:</p> <p>eine Reduzierung der Firsthöhe sehe ich nur, wenn 1. die Bebauung in EG, OG und ausgebauten DG nicht gefährdet ist (Deckenhöhe muss noch darstellbar sein, auch mit allem Lärmschutz, Dämmung etc., was heute alles für ein KfW 40 Haus benötigt wird) und 2. dadurch die direkte Nachbarschaft beruhigt ist. Ansonsten sehe ich keinen Grund, warum die Firsthöhe reduziert werden sollte.</p> <p>Verbreiterung der Teutoburger Str. im Sackgassenbereich:</p> <p>Im hinteren Bereich sehe ich hierfür keine Notwendigkeit. Im Unteren Bereich will die (...) ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung bauen (soweit ich weiß). Für lediglich zwei weitere Wohnparteien ist der Aufwand hier die Straße zu verbreitern zu groß / unverhältnismäßig, daher bin ich nicht gewillt Grundstücksbestandteile dafür abzugeben. Im vorderen Bereich der Sackgasse glaube ich nicht, dass Sie die Ecke am "Eingang" bekommen. Daher wird immer eine Engstelle mit 3 Metern Breite vorhanden sein. Die Straße nach der Engstelle auf 5 Meter zu verbreitern ist daher auch keine wirkliche Lösung für den Begegnungsverkehr. Daher bin ich auch hier dagegen Grundstücksbestandteile dafür abzugeben. Sollten Sie widererwartend doch die Ecke am Eingang bekommen, können wir nochmal darüber sprechen. Bis dahin wäre mein Lösungsvorschlag, dass nach einer Tiefgarageneinfahrt in ein neu zu errichtendes Gebäude eine Art "Nothaltebucht" geschaffen wird, damit sich der Begegnungsverkehr aus dem Weg gehen kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Um die beabsichtigten baulichen Möglichkeiten umsetzen zu können, wird die Verbreiterung der Teutoburger Straße auf Ihrer gesamten von Nord nach Süd verlaufenden Achse (auf Höhe des in der Stellungnahme angesprochenen Grundstücks) als essenziell angesehen, um städtebauliche Fehlentwicklungen im Rahmen der geplanten Nachverdichtung zu vermeiden. Dieser Umstand wird über eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Ibbenbüren und einem Investor abgesichert. Aufgrund der bereits im vorderen Bereich zur Teutoburger Straße errichteten Mehrfamilienhäuser wird der zukünftig breiteren Straße sowie dem städtebaulichen Gesamtkonzept folgend, eine Firsthöhe von maximal 10,0m in dem in der Stellungnahme angesprochenen Bereich als verhältnismäßig angesehen.</p>

c. Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung nach § 3 (2) BauGB Internetbeteiligung und öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 19.10.2021 bis 19.11.2021			
Nr.	Bürger-Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägung
1.	20666	<p><u>Stellungnahme vom 22.11.2021</u></p> <p>Im Rahmen der Offenlegung, der o.a. Neuaufstellung, für die wir uns recht herzlich bedanken möchten, tragen wir hiermit fristgerecht folgendes vor und bitten aufgrund unseres konstruktiven Gesprächs mit den Herren Steggemann und Lehmkuhl am 11. November 2021 um Nachbesserung zu folgenden Punkten:</p> <p>1. Firsthöhe und Dachform zukünftiger baulicher Anlagen in der Straße „Zum Welleken“</p> <p>Um der Eigenart des Quartiers in dieser Straße gerecht zu werden, ist ein Steildach mit Pfanneneindeckung und einer maximalen Firsthöhe von 8 Metern festzusetzen.</p> <p>2. Parkplatzsituation aufgrund neuer baulichen Anlagen</p> <p>Den Ausführungen der Herren Steggemann und Lehmkuhl folgend, wird die Anzahl der Parkplätze pro Wohneinheit erst im ersten Quartal 2022 mit der Stellplatzsatzung der Stadt Ibbenbüren festgesetzt. Dabei ist die ohnehin mehr als angespannte Lage/Situation durch die im Vergleich sehr hohe Frequentierung diverser quartiersfremder Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere die hohe Frequentierung und zugleich kostenlose Parkraumnutzung durch Mitarbeiter des Finanzamtes, Schüler und Lehrer der angrenzenden Schulen und Kindergärten zu nennen. Ebenso nutzen Berufspendler den kostenlosen Parkraum. Auch ist die starke Nutzung durch die regionalen Fahrschulen zu benennen. Die Unterzeichner weisen an dieser Stelle erneut darauf hin, dass Ibbenbüren eine Auspendelstadt ist, der ÖPNV und Radwege nicht angemessen ausgebaut sind, so dass 2 Parkplätze pro neuer Wohneinheit festzusetzen sind.</p> <p>3. Zusätzliche Maßnahmen zur Abwendung von Wasserschäden bei Starkregenereignissen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.) Aus räumlicher Perspektive heraus handelt es sich beim Plangebiet um ein innenstadtnahes Quartier, welches im Rahmen der bisherigen Gebietsgenese keine wesentlich homogene Dachlandschaft aufweist. Es herrscht eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen mit differenzierten Ausprägungen vor. Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt im Wesentlichen das Ziel weitere Potenzialbereiche im Siedlungsgebiet baulich nutzbar zu machen und damit die vom Gesetzgeber gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB beschriebene Innenentwicklung im Stadtgebiet zu fördern. Außerdem sollen durch geeignete Festsetzungen städtebauliche Fehlentwicklungen, welche auf der Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes aktuell noch möglich wären, vermieden werden.</p> <p>Die in der Stellungnahme beschriebene "Eigenart" der in der Straße "Zum Welleken" vorhandenen Einfamilienhäuser ist mit Sicherheit im Vergleich zum übrigen Plangebiet gesondert zu betrachten. Allerdings darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan hier schon Planungsrecht erzeugt. Je weiter bestehende Baurechte nachträglich beschränkt werden, desto größer ist im Nachgang auch der Eingriff in das private Grundeigentum. Deshalb dürfen denkbare gegenläufige Interessen, beispielsweise mit Blick auf eine gewünschte höhere Grundstücksausnutzung, auch wenn diese durch die Unterzeichner der Stellungnahme derzeit selbst nicht beabsichtigt werden, nicht unberücksichtigt gelassen werden. Eine Reduktion der möglichen Firsthöhe auf 8,0m würde insbesondere die Nutzbarkeit für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss drastisch reduzieren und Baumöglichkeiten fundamental einschränken. Im Sinne der in diesem Teilbereich bekannten und zu erwartenden Interessen wird die maximal zulässige Firsthöhe daher weiterhin mit 9,0</p>

	<p>Aufgrund der maximalen Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum, hier explizit das Grundstück Teutoburger Str. 17, wird Folgendes für dieses Grundstück eingefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die 4 bzw. 5 geplanten baulichen Anlagen auf dem o.a. Grundstück der Teutoburger Str. 17, müssen ein Gründach mit einer Wasserrückhaltung > 75% aufweisen; Begründung Seite 26 Abschnitt B Punkt 1. Dies entspricht den Ausführungen der Herren Steggemann und Lehmkuhl, zusätzliche Versickerungsflächen zu schaffen, siehe nächsten Spiegelstrich - Hinweis 11, Seite 29 in der Begründung zur Neuaufstellung, Versickerungsflächen : <p>a) Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen des o.a. Grundstücks, Teutoburger Str. 17 müssen naturnah und strukturreich bepflanzt und gestaltet werden.</p> <p>b) Es müssen versickerungsfähige Pflasterungen für Zufahrten, Parkplätze, Terrassen und Hauszugänge auf dem o.a. Grundstück Teutoburger Str. 17 eingesetzt werden.</p> <p>c) Das Regenwasser muss auf den Grundstücken versickern. Überschüssiges Regenwasser, z.B. bei Starkregenereignissen, ist mittels einer Drosslung in den Kanal einzuleiten.</p> <p>Begründung des Bebauungsplans Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung Begründung zu 4. Kapitel Wohneinheiten, Seite 24, dritter Absatz</p> <p>Es wird wie folgt festgesetzt, dass ... „In diesen vergleichsweise sensible- ren Übergangszonen zu bestehenden Grundstücken sind nachbarliche Be- lange in Form weniger starker Verdichtung besonders zu berücksichtigen“</p> <p>In diesem Zusammenhang bitten die Unterzeichner um eine schriftliche Antwort, ob dieser Passus zu der Abwägung / Stellungnahme der Abwä- gungstabelle (Anhang 4 der Allgemeinen Vorlage 86-2021 (für den Rat)) auf Seite 16 Nr. 2 (unter b. Eingaben der Öffentlichkeit ... in der Zeit vom 09.03.2020 bis 30.04.2020) kongruent ist.</p> <p>Im Sinne der Erhaltung der Eigenart des Quartiers und seiner Lebensquali- tät, des gegenseitigen Wohlwollens von Stadt und Anwohnern aber auch</p>	<p>m festgesetzt, was entlang der gesamten Straße "Zum Welle- ken" und in Anbetracht der Höhen der bereits vorhandenen Häuser im Straßenverlauf als angemessen erscheint.</p> <p>Die Festsetzung einer einzig zulässigen Dachform an dieser Stelle ist städtebaulich mit Blick auf das gesamte Plangebiet nur schwer abzuleiten und würde außerdem die Möglichkeiten der Wasserrückhaltung und der Kleinklimaverbesserung auf begrünten Flachdächern (s. hierzu insbesondere die textliche Festsetzung Nr 5.3) konterkarieren.</p> <p>Zu 2.) Wie in der Stellungnahme aufgeführt wird, gibt es auf- grund der umliegenden und hochfrequentierten Nutzungen auch räumliche Wechselwirkungen zum bestehenden Plange- biet, welche sich insbesondere durch eine resultierende hohe Belastung durch den motorisierten Individualverkehr negativ äußern. Eine konkrete Festsetzung zu Stellplätzen wird mit Bezug auf die Stellplatzsatzung, zumal es sich um einen be- reits überwiegend bebauten Siedlungsbereich handelt, nach- träglich nicht als zielführend angesehen. Eine mildernde Wir- kung auf die beschriebene außerhalb des Plangebiets vorherr- schende Situation kann hierdurch ebenfalls kaum erzielt wer- den. Aufgrund der zentralen Lage des Quartiers wird auch in Zukunft ein reges Verkehrsaufkommen zu erwarten sein. Die bestehenden Grundrisse der Straßen und Gebäude bleiben durch die Bebauungsplanänderung unberührt, sodass alterna- tive Verkehrsbeziehungen mit Blick auf die zur Verfügung ste- henden öffentlichen Flächen planungsrechtlich nicht abgeän- dert werden können. Die festgesetzten Straßen bleiben daher auch zukünftig der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Er- schließungsanlagen, welche der allgemeinen Verkehrsabwick- lung dienen.</p> <p>Zu 3.) Die unter Punkt B des Bebauungsplans getroffenen Festset- zungen sind gestalterischer Natur. In Verbindung mit der Bau- ordnung NRW handelt es sich hierbei um örtliche Bauvor- schriften, die sich insbesondere auf die Gestalt baulicher Anla- gen beziehen. Die Forderung der Begründung von Flachdä- chern findet sich unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 wie- der. Dort wird eine entsprechende Begründung gefordert. Dabei</p>
--	---	---

		<p>eines zukunftsfähigen, vor allem familienorientierten Miteinanders, bedanken wir uns hiermit für die Umsetzung unserer o.a. eingebrachten, zukunftsorientierten Einsprüche und Stellungnahmen.</p>	<p>steht die gesamte Dachfläche mit Nennung von Ausnahmebereichen im Fokus. Dieser Aspekt ist daher bereits enthalten. Die übrigen genannten Hinweise, insbesondere zur Begründung bestimmter Flächen gelten ohnehin für das gesamte Plangebiet. Dies leitet sich bereits aus § 8 (1) Nr. 1 und 2 BauO NRW ab. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.</p> <p>In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Berücksichtigung der abgeleiteten Vorgartenzone wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen eine Begrünung auch der zum Straßenraum wahrnehmbaren privaten Flächen zu erzeugen.</p> <p>Im Allgemeinen muss die Entwässerung des anfallenden Regenwassers über die vorhandene Kanalisation erfolgen. Es herrscht ein Anschluss- und Benutzungszwang nach Maßgabe der städtischen Entwässerungssatzung (Abwasserüberlassungspflicht). Ergänzende technische Anlagen zur nachhaltigen Nutzung des Niederschlagswassers oder zur gedrosselten Einleitung in das Kanalisationssystem sind im Rahmen der baurechtlichen Zulassung allgemein möglich.</p> <p>Die getroffene Abwägung auf Seite 16 Nr. 2 der zur Offenlegung erzeugten Abwägungstabelle ist im Entwurf des Bebauungsplans so umgesetzt worden. Der dort beschriebene Abstand zur Grundstücksgrenze beläuft sich auf 5,0 m.</p>
2.	20614	<p><u>Stellungnahme vom 26.11.2021</u></p> <p>Als Eigentümerin der Grundstücke (...) im zu überplanenden Bebauungsplan beantrage ich im Bereich meiner Grundstücke die Begrenzung der Wohneinheiten von 4 auf 5 anzuheben, so wie es teilweise ja am "Up-hof" geplant ist. Es handelt sich bei den benannten Grundstücken um zum Teil recht große Grundstücke, die so besser im Hinblick auf eine spätere Bebauung genutzt werden könnten. Tatsächlich besteht in diesem Bereich bereits eine Bebauung mit 5-6 Wohneinheiten. Durch diese leicht erhöhte Begrenzung von 4 auf 5 Wohneinheiten wird meines Erachtens der Gesamteindruck in dem Bereich nicht verändert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer sehr umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung in den vergangenen 2 Jahren wurden vielfältige Interessen und Belange von sehr vielen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern vorgetragen. In Abwägung dieser ganz unterschiedlichen Belange wurde der offengelegte Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange werden in den einzelnen Teilbereichen etwas unterschiedliche Nutzungsdichten festgesetzt.</p>

			Aus diesem Grund soll es in dem hier gemeinten Teilbereich bei einer Begrenzung von 4 Wohneinheiten je Wohngebäude bleiben und dem vorgetragenen Wunsch nicht Rechnung getragen werden.
3.	20608	<p><u>Stellungnahme vom 24.11.2021</u></p> <p>In der Angelegenheit der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Nr. 125 Zum Welleken" nehmen wir zu den Abwägungen der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als Wohnungseigentümergeinschaft der Fläche gelegen Uphof 16 Stellung. Die nachfolgende Stellungnahme nimmt Bezug auf die Ausführungen der Stadt Ibbenbüren zu den Ziffern 3, 4 und 7 laut Abwägungstabelle zum Offenlegungsbeschluss (Stellungnahme der Öffentlichkeit) vom 11.03.2020, 16.03.2020 und 29.03.2020.</p> <p>Die genannten Stellungnahmen greifen die Problematik "Nadelöhr" zu Beginn der Zufahrt Teutoburger Straße auf. Dazu wurde ausgeführt, dass der südlich der Straße "Uphof" gelegene Stich der "Teutoburger Straße" von ca. 3,0 Meter im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtung in dem in den Stellungnahmen angesprochenen Bereich eine entsprechende Aufweitung auf zukünftig 5,0 Meter erhält. Der Stellungnahme zu Ziffer 7 aus der Abwägungstabelle ist zu entnehmen, dass beabsichtigt ist, die Verbreiterung der Teutoburger Straße auf ihrer gesamten von Nord nach Süd verlaufenden Achse festzusetzen. Dies setzt voraus, dass ein geringer Teil unseres Grundstücks (Flur 115, Flurstück 1085) zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt wird und in das Eigentum der Stadt übergeht. Eine solche Zustimmung zum Eigentumserwerb durch die Stadt Ibbenbüren wurde von uns nicht erteilt. Beigefügte Lichtbilder zeigen zudem, dass von uns eine Fläche beansprucht wird, die unmittelbar an Terrassen und Balkone grenzt, eine Verbreiterungsmöglichkeit an dieser Stelle nicht gegeben ist. Die Planung stellt daher eine wesentliche Beeinträchtigung unserer Eigentumsrechte dar, zumal auch bei einer Zustimmung zum Eigentumserwerb und einer "qualitative Abrundung der Straße" die grundsätzliche Zuwegungsproblematik nicht beseitigt werden kann.</p> <p>Aus der vorliegenden Entwurfsplanung zeigt sich - auch bei einer Aufweitung der Stichstraße "Teutoburger Straße" in Höhe unseres Grundstücks - nicht, dass die grundsätzliche Zuwegungsproblematik abgefangen werden kann. Auf Grund der Mehrbelastung durch die geplante Bebauung von 2 x</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, wurde auch im Rahmen der erzeugten Abwägungstabelle zur (erneuten) frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB die Notwendigkeit der Straßenverbreiterung im Zuge der beabsichtigten Baufeldvergrößerung innerhalb des innenliegenden Baublocks dargelegt. In diesem Zuge wurde auch eine vergleichsweise kleine Fläche aus dem in der Stellungnahme genannten Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ändert sich jedoch nichts an den vorherrschenden Eigentumsverhältnissen. Die in Rede stehende Fläche geht dadurch nicht in das Eigentum der Stadt Ibbenbüren über. Die Festsetzung dient vielmehr dazu, eine Veräußerung als Straßenverkehrsfläche in Zukunft zu ermöglichen, sollte eine Veräußerungsabsicht doch in Aussicht gestellt werden können. Die bestehenden Nutzungen bleiben hiervon unberührt. Im Übrigen lässt der z.Z. rechtskräftige Bebauungsplan ohne Erweiterung der Teutoburger Straße bereits eine bauliche Entwicklung auf dem südlich angrenzenden Grundstück ohne Begrenzung der höchst zulässigen Anzahl von Wohneinheiten zu. Insoweit wird durch das nun laufende Planverfahren die potentielle Nachverdichtung in diesem Bereich begrenzt, die Verkehrsfläche der Stichstraße erweitert und eine Option für einen späteren Erwerb einer kleinen Teilfläche dieser Verkehrsfläche geschaffen. Auch wenn hier nachträglich vielleicht kein idealer Verkehrsraum erzeugt wird, so wird durch die Planung doch eine erhebliche Verbesserung dieser Situation erreicht.</p>

		<p>5 Wohneinheiten sowie einem weiteren Doppelhaus und des damit rechnerischen Mehrbedarfs von 1,5 Parkplätzen pro WE, ist die damit einhergehende Verkehrsproblematik nicht annähernd in den Blick genommen worden. Insbesondere lässt sich eine Wendemöglichkeit nicht für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Polizei oder sonstige Anlieferungen erkennen. Angesichts der geplanten massiven Bebauung und dem dadurch zu erwartenden Begegnungsverkehr zwischen einfahrenden Personen sowie den Parkstellen an der Straßenseite ist mit einer erhöhten Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern, insbesondere Kindern zu rechnen. Insbesondere ist auch mangels Wendemöglichkeit mit einem Rückwärtsfahren zu rechnen, sodass hier bereits ein Verstoß gegen § 9 Abs. 5 der StVO zu erwarten sein wird. Ein überwiegendes Interesse der Allgemeinheit gegenüber unserem Recht am Eigentum muss daher verneint werden. Unsere Zustimmung zum Erwerb würde lediglich eine "qualitative Abrundung der Straße" herbeiführen, jedoch die Verkehrserfordernisse nicht grundsätzlich lösen.</p> <p>Wir möchten Sie daher bitten, diese Ausführungen bei einer Abwägung zu berücksichtigen und uns Ihr Ergebnis, insbesondere im Hinblick auf die Verweigerung des Verkaufs der Teilfläche des Flurstückes 1085 der Flur 115, mitzuteilen.</p>	
4.	20582	<p><u>Stellungnahme vom 05.11.2021</u></p> <p>Hiermit nehme ich wie folgt Stellung zur Neuaufstellung des obigen Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der zweiten Bürgerversammlung zur Neuaufstellung wurde von den Anwesenden angeregt, bei der Bauausnutzung der Grundstücke je Wohneinheit 200 qm Grundstücksfläche zu Grunde zu legen. Diese Festlegung vermissen Sie. Weshalb weichen Sie von der gemeinsam gefundenen Lösung ab? - Im Bereich meines Eigentums soll eine Höhenbegrenzung auf 9 Meter gelten. Das halte ich für gerade noch vertretbar, wünschenswert wären jedoch 8 Meter. - Des Weiteren finde ich im Bebauungsplan keine Aussagen zu der verheerenden Park- und Verkehrssituation im Plangebiet. Wie bekannt, ist mit dem Vorhandensein von Finanzamt, den Kaufmännischen - und den Berufsschulen des Kreises Steinfurt, dem Goethe-Gymnasium, der Albert- 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die maximale Anzahl möglicher Wohneinheiten je Wohngebäude mit einem jeweils nachzuweisenden Wert der Grundstücksgröße zu verbinden, wird für die zukünftige Quartiersentwicklung nicht als zielführend erachtet. Mit der Folge müssten für vier Wohneinheiten mindestens 800 m² Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Dies würde in so einem innenstadtnahen Bereich zu einer Unverhältnismäßigkeit hinsichtlich der baulichen Grundstücksausnutzung führen. Grundstücke zahlreicher Eigentümerinnen und Eigentümer, die zum Teil auch nur knapp unterhalb dieses pauschalen Grenzwertes liegen, würden dahingehend benachteiligt. Etliche Grundstücke im Plangebiet erreichen das Maß von 800 m² Grundstücksfläche zu dem nicht. Ferner muss die nachzuweisende Wertschwelle der 200 m² Grundstücksfläche für eine Wohneinheit städtebaulich begründet werden. Mit Blick auf die bisherige städtebauliche Gebietsgenese soll die überwiegend geltende absolute Regelung von vier Wohneinheiten je Wohngebäude als angemessenes Dichtemaß beibehalten werden.</p>

	<p>Schweitzer- Grundschule, dem Kindergarten und dem Bürgerhaus ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von Bediensteten, Lehrern und Besuchern verbunden, so dass sämtliche Anliegerstraßen ständig zugeparkt sind und Radfahrer sogar auf den Bürgersteig ausweichen müssen. Durch den Bau des Bürgerhauses hat sich diese Situation auch in die Abendstunden verlängert. Während des Tages fahren Eltern ihre Sprösslinge zur Schule, zum Kindergarten und zu Schulveranstaltungen (Klassenfahrten und Sportereignissen). Hier vermisste ich in dem Planverfahren konkrete Aussagen zu Lösungsmöglichkeiten (Bau von Parkplätzen oder Parkhäusern etc.). Sie können sich bei einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht um diese Problematik herumdrücken. Auch könnte der von Ihren Vertretern angesprochene Straßenausbau im Plan dargestellt werden, um so einen Ausblick auf sinnvolle Gestaltung des Verkehrsraumes zu erhalten, was meines Erachtens in eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gehört.</p> <p>- Außerdem sollten auch textliche Festsetzungen zu den auf eigenen Flächen nachzuweisenden Stellplätzen (mind. 2 Plätze pro Wohneinheit) gemacht werden. Z. Z. sind 3 Fahrzeuge in einem 3 - oder 4-Personenhaushalt Standard.</p> <p>- Im Planvorschlag vermisste ich meine Anregung zu einer Fußwegeverbindung zwischen der Stichstraße "Zum Welleken" und der Ledder Straße. Bereits in der Bürgeranhörung habe ich gebeten, diese Verbindung vorzusehen, da dadurch nicht nur die "Stadt der kurzen Wege" (lt. Stadtbaurat Michels) betont wird, sondern tatsächlich die Verkehrssituation für Radfahrer und Fußgänger verbessert würde.</p> <p>Für eine Berücksichtigung danke ich schon jetzt.</p>	<p>Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9,0 m im Bereich nördlich der Straße Zum Welleken wird in Kombination mit zwei möglichen Vollgeschossen als angemessen eingestuft. Eine weitere Reduktion auf 8,0 m würde in vielen Fällen die Nutzung des obersten Nicht-Vollgeschosses für Aufenthaltsräume stark eingrenzen. Im Vergleich mit den übrigen Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans wird dies als zu starker Eingriff in das private Eigentum betrachtet, zumal an dieser Stelle bisher auch höhere Gebäude hätten errichtet werden können.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplan ist räumlich auf das Plangebiet, in dem sein Inhalt wirksam wird, beschränkt. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet von Ibbenbüren sind Wechselwirkungen, die, wie in der Stellungnahme ausführlich dargelegt, auch negativ ausfallen können, zu anderen Nutzungen kaum zu verhindern. Dies betrifft im Besonderen den Themenschwerpunkt der verkehrlichen Beziehungen. Im Plangebiet stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung, um groß anzulegende neue Parkzonen zu schaffen. Gleichzeitig kann das Instrument des Bebauungsplans auch nicht unmittelbar auf das derzeitige Mobilitätsverhalten der Menschen Einfluss nehmen. Auch wenn in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen konkrete Parkflächen zeichnerisch festgesetzt würden, hätte dies nur marginalen Einfluss auf die vorherrschende Mobilität im und um das Plangebiet. Heute kann bereits auf gekennzeichneten Flächen innerhalb der Straßen geparkt werden. Eine zeichnerische Darstellung solcher Zonen im Bebauungsplan löst jedoch das beschriebene Parkproblem nicht. Der Grundriss der heutigen Siedlung ist vorgegeben. Eine „Neuordnung“ des gesamten Bereichs kann mit den Instrumentarien der Bauleitplanung an dieser Stelle jedoch nicht geschaffen werden. Hier sind eher alternative Konzepte, insbesondere auf gesamtstädtischer Ebene gefragt, um den motorisierten Individualverkehr langfristig zu reduzieren. Dabei stellt sich die Frage, ob den Autos im öffentlichen Raum überhaupt so viel Fläche eingeräumt werden muss und soll. Dies ist in Anbetracht einer räumlich begrenzten Flächenplanung jedoch nur äußerst schwer zu beantworten. Zusätzliche Tief- und Quartiersgaragen sowie die Mehrfachnutzung des öffentlichen oder gewerblich genutzten Raums sind Beispiele,</p>
--	---	--

			<p>die auch in der Stellungnahme Anklang finden und den ruhenden Verkehr durchaus reduzieren können. Insbesondere durch die Initiierung von Realexperimenten zum Thema Verkehr, welche in verschiedenen großen Städten und Gemeinden in Deutschland bereits erfolgreich erprobt werden, kann öffentlicher Raum in der Stadt neu gedacht, erlebt und (temporär) alternativ gestaltet werden. Dies hängt jedoch sicherlich auch mit dem vorherrschenden Mobilitätsverhalten zusammen, welches nicht von heute auf morgen geändert werden kann. Auch mithilfe der Bebauungsplanänderung lässt sich zu diesem spezifischen und weitreichenden Themenfeld keine „ad hoc-Lösung“ erzielen.</p> <p>Die Ordnung der Stellplätze für private Bauvorhaben wird zukünftig dennoch über die kommunale Stellplatzverordnung neu geregelt. Von einer spezifischen Regelung auf Bebauungsplanebene wird daher allgemein abgesehen.</p> <p>Für eine Fußwegeverbindung zwischen der Stichstraße Zum Welleken und der Ledder Straße stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung. Bestehende Grundstücke müssten hier zerschnitten werden, weshalb eine zukünftige Realisierung als wenig erfolgsversprechend eingeschätzt wird. Darüber hinaus führen die Arndt- und die Rahenschstraße aus dem Quartier Richtung Ledder Straße hinaus. Eine zusätzliche Verbindung erscheint an der Stelle daher nicht zwingend geboten.</p>
5.	20581	<p><u>Stellungnahme vom 16.11.2021</u></p> <p>Um auch zukünftig gut und unbeschwert zuhause wohnen bleiben zu können, insbesondere in Anbetracht meines voranschreitenden Alters, möchte ich an meinem vorhandenen Wohnhaus einen Anbau errichten. Dieser Anbau ist notwendig, um das Erdgeschoss altengerecht und barrierefrei zu gestalten. Ferner überlege ich, ob dann auch eine Hilfskraft zur Betreuung dazukommt. Um das Vorhaben angemessen umsetzen zu können, bitte ich darum die hintere Baugrenze des Bebauungsplans weiter nach hinten (hier: nach Westen) zu verschieben. So habe ich die größtmögliche Flexibilität um den Anbau umsetzen und den Wohnraum an meine Bedürfnisse anpassen zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zur Verfügung stehende Bautiefe für das in der Stellungnahme angesprochene Grundstück wird als ausreichend erachtet, um bauliche Erweiterungen des Bestandsgebäudes zu ermöglichen. Für das bestehende Wohnhaus ist die bis dato möglich nutzbare Bebauungstiefe nicht vollends ausgeschöpft worden. Der derzeitige Abstand der hinteren, nach Westen liegenden Gebäudekante zur neu geplanten Baugrenze beträgt aufgerundet ca. 7m. Städtebaulich wird sich im Besonderen an der ausgenutzten Bautiefe des Gebäudes "Zum Welleken 28" orientiert.</p>

6.	20143	<p><u>Stellungnahme vom 26.10.2021</u></p> <p>als Eigentümerin des Hauses (...) möchte ich zu der beabsichtigten Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes Stellung nehmen.</p> <p>Das Haus wurde von meinem Großvater im Jahr 1904 erbaut und wurde von meiner Familie seitdem als Wohnhaus und Firma (Hoppe-Franke Malerbetrieb) genutzt und fortwährend renoviert. Ich möchte das Haus gerne langfristig erhalten und falls irgendwann erforderlich, auch umfänglich sanieren oder aufstocken. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und maximal fünf Wohneinheiten vor. Die Begründung zu diesen Festsetzungen ist nachvollziehbar.</p> <p>Meine Stellungnahme bezieht sich auf die Festsetzung der Baugrenze mit einem Abstand von drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 hat die Baugrenze auf 3,00 Meter festgelegt. Seit Rechtskraft des Ursprungsplanes (also mittlerweile 57 Jahre) konnte dieses Ziel der Planung nicht umgesetzt werden. Da auch nicht davon auszugehen ist, dass innerhalb der nächsten sieben Jahre dieses Ziel umgesetzt wird, bitte ich darum, auf diese Festsetzung zu verzichten. Baurechtlich wird dadurch mein Haus und auch das der südlich anschließenden Häuser auf den Bestand gesetzt und ein Wiederaufbau an gleicher Stelle verhindert. Die Straße ist geprägt von Häusern aus den Jahren vor dem 2. Weltkrieg. Hier waren überwiegend Handwerksbetriebe ansässig und das Gebiet hatte den Charakter eines Mischgebietes. Auch wenn sich die Nutzung in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets verändert hat, ist die Straßenrandbebauung städtebaulich, als Zeichen der Stadtgeschichte, bedeutend. Im Sinne der städtebaulichen Feingliederung sollte hier, die bestehende Baustruktur berücksichtigt werden.</p> <p>Durch die Festsetzung der GRZ und die maximale Anzahl der Wohneinheiten sowie durch den erforderlichen Stellplatznachweis ist gesichert, dass hier auch in Zukunft Gebäude entstehen, die sich einfügen.</p> <p>Sowohl im nördlichen und südlichen Bereich (grüne Kreise, Abb. 1) wurde auf die Bestandsgebäude Rücksicht genommen und die Baugrenze um die</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die entlang der Rahenschstraße verlaufende Baugrenze wird, wie im Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlegung dargestellt, um die äußeren Gebäudekanten des in der Stellungnahme genannten Gebäudes herumversetzt. So werden auch zukünftig angemessene bauliche Möglichkeiten gewährleistet.</p>
----	-------	---	--

		<p>Bestandsgebäude gelegt. Gerade die Häuser aus den Jahren vor 1940 haben eine prägende (städtebaulich nicht schädliche) Wirkung auf den Straßenraum und zeichnen sich zusätzlich durch die Verwendung von Ibbenbürener Sandstein als Baumaterial aus. Obwohl der Sandstein aus energetischen Gründen teilweise verkleidet wurde und daher nicht mehr sichtbar ist, hat sowohl die bauliche Anordnung der Gebäude als auch die Materialität eine denkmalwürdige und stadtgeschichtliche Bedeutung.</p> <p>Ich bitte Sie, diese Stellungnahme bei Ihren weiteren Überlegungen zu berücksichtigen. Da ich sie außerhalb des Beteiligungszeitraumes der frühzeitigen Offenlage abgebe, bitte ich Sie ferner, diese Stellungnahme mit in weitere Offenlagen einzubringen und sie dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich darum, mich darüber zu informieren.</p>	
--	--	--	--

3. Eigene Veränderungsvorschläge (Verwaltung, Planer)

a) zum Offenlegungsbeschluss

- Die ehemalige Spielplatzfläche wird aufgrund der stadtbildprägenden Bäume weiterhin als Grünfläche ausgewiesen. Die Zweckbestimmung wird allerdings von „Spielplatz“ in „Parkanlage“ geändert.

b) zum Satzungsbeschluss

- Keine