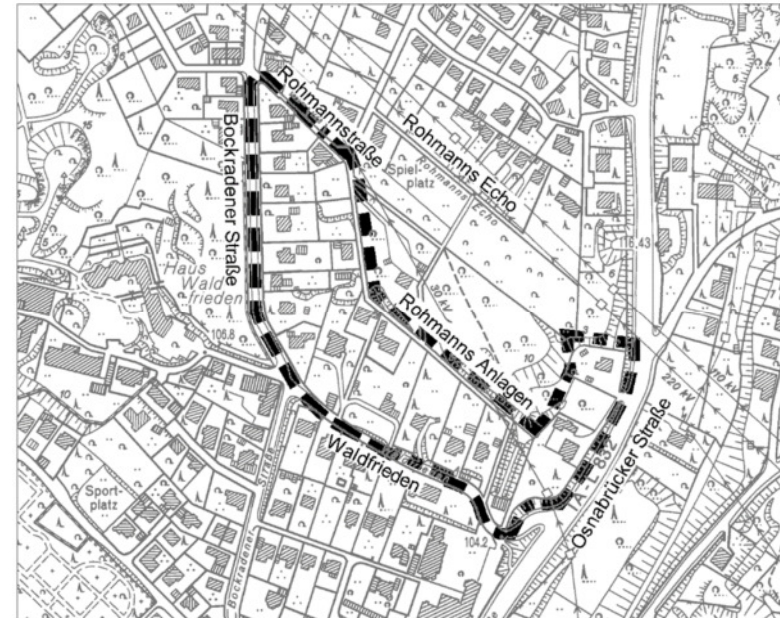


**Bebauungsplan Nr. 113 „Waldfrieden“, Aufstellung
Abwägungstabelle zum Satzungsbeschluss**



Die Beschlussfassung über die nachfolgend enthaltenen Stellungnahmen im Rahmen der

- frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Offenlegung nach § 3 (2) BauGB vom 25. Juli 2017 bis 24. August 2017
- Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB vom 24. Juli 2017

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			
a. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB beteiligt worden sind:			
Die eingegangenen Stellungnahmen sind wortwörtlich wiedergegeben.			
Lfd. Nr.	Name der Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme – wortwörtlich wiedergegeben	Abwägung
1	ANTL, Arbeitsgemeinschaft für Naturschutz Tecklenburger Land e.V. Geschäftsstelle Tecklenburger Land	-	
2	Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 65 - NL Dortmund Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen	Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verlierenden Bergwerksfeld „Glücksburg Reservat“, dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“ sowie über dem auf Bleierz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Therese“. Eigentümerin des Bergwerksfelder „Glücksburg Reservat“ ist die RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, Osnabrücker Straße 112 in 49477 Ibbenbüren. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Wilhelm“ bzw. „Therese“ ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH in Salzgitter, Eisenhüttenstraße 99 in 38239 Salzgitter. Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im nördlichen Plangebiet durch die ehemaligen Bergwerke „Annemarie“ und „Ewald“ tlw. oberflächennaher- bzw. tagesnaher Bergbau umgegangen. Ferner befindet sich die Planmaßnahme im Einwirkungsbereich des aktiven Bergbaus des Bergwerks Ibbenbüren. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planmaßnahme zu rechnen. Aufgrund der o.g. Lagerstättenverhältnisse kann ebenfalls nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) im tagesnahen Bereich stattgefunden hat. Ob derartiger Bergbau geführt wurde, kann allerdings erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen) abschließend beantwortet werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Alle in der Stellungnahme aufgeführten Tagesöffnungen/ Mundlöcher/Schachtanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zeichnerisch dargestellt und unter Hinweis Nr. 9 erläutert worden. Dieser Hinweis empfiehlt bei Bodenarbeiten im Bereich der Tagesöffnungen die Einschaltung eines Gutachters, um die Frage der notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu klären. Ebenfalls werden die seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 65, Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen, allgemeinen Hinweise zum Altbergbau mit übernommen, so dass die Interessen ausreichend berücksichtigt werden. Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glücksburg Reservat“, die RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden und hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben (siehe dazu unter 2.). Die Eigentümerin der Bergwerksfelder „Friedrich Wilhelm“ und „Therese“, die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH, Salzgitter, werden im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme bleibt abzuwarten.

		Innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke 17, 245, 356, 357 und 534 befinden sich die folgenden Tagesöffnungen: Mundloch in Fl. Dickenberg (3412/5795/011/TÖB). Rechtswert: 3412654 Hochwert: 5795433 Lage Genauigkeit: +/- 3m Keine Unterlagen vorhanden. Angeblich verfüllt. Der Zustand des Stollenmundloches ist unbekannt. Mundloch in Fl. Dickenberg (3412/5795/012/TÖB). Rechtswert: 3412657 Hochwert: 5795424 Lage Genauigkeit: +/- 3m Keine Unterlagen vorhanden. Angeblich verfüllt. Der Zustand des Stollenmundloches ist unbekannt. Mundloch in Fl. Dickenberg (3412/5795/013/TÖB). Rechtswert: 3412655 Hochwert: 5795406 Lage Genauigkeit: +/- 3m Keine Unterlagen vorhanden. Angeblich verfüllt. Der Zustand des Stollenmundloches ist unbekannt. Mundloch in Fl. Dickenberg (3412/5795/014/TÖB). Rechtswert: 3412688 Hochwert: 5795330 Lage Genauigkeit: +/- 3m Keine Unterlagen vorhanden. Angeblich verfüllt. Der Zustand des Stollenmundloches ist unbekannt. Mundloch in Fl. Dickenberg (3412/5795/021/TÖB). Rechtswert: 3412642 Hochwert: 5795451 Lage Genauigkeit: +/- 3m Keine Unterlagen vorhanden. Der Zustand des Stollenmundloches ist unbekannt. Schacht auf Fl. In Dickenberg (3412/5795/022/TÖB). Seiger, Teufe und Querschnitt unbekannt. Rechtswert: 3412715 Hochwert: 5795354	
--	--	---	--

		Lage Genauigkeit: +/- 3 m keine Unterlagen vorhanden. Der Zustand des Schachtes ist unbekannt. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass die Grubenbaue inzwischen überbaut sind, so wird darauf hingewiesen, dass über die Sicherung der Tagesöffnungen keine Angaben gemacht werden können, da der Abteilung 6 diesbezüglich keine Unterlagen vorliegen. Eine Aussage bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der o.g. Tagesöffnungen ist daher nicht möglich. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen der Grubenbaue muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Vor einer Nutzungsänderung bzw. vor dem Beginn möglicher Baumaßnahmen ist durch Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen vor Ort, der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Bereich der Tagesöffnung zu erbringen. Der Bergwerkseigentümer, hier die RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, Osnabrücker Straße 112 in 49477 Ibbenbüren sollte bei geplanten Baumaßnahmen informiert werden. Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o.g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von hier aus möglich: - Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich der Planung gelegenen Tagesöffnungen, lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden. - Die innerhalb des Plangebietes teilweise im oberflächennahen und tagesnahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzone können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.	
--	--	--	--

		- Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese ebenfalls eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben. - Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet. - In der beigefügten Anlage 1 (Maßstab 1 : 2500) werden die hier bekannten „Tagesöffnungen des Bergbaus“ (mit Kennziffer) dargestellt. - In der beigefügten Anlage 2 (Maßstab 1 : 2500) werden die hier bekannten „Tagesöffnungen des Bergbaus“ (mit dem Namen der Tagesöffnung) dargestellt. - In der beigefügten Anlage 3 (Maßstab 1:2500) werden die hier bekannten „Tagesöffnungen des Bergbaus“ (mit dem Namen des Bergwerks) dargestellt. Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen. Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die hier befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o.g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigungen	
--	--	---	--

		an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist. Bearbeitungshinweis: Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.	
3	Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst	Es liegen keine Bedenken vor.	
4	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15	-	
5	EWE TEL GmbH	-	
6	Filiago GmbH & Co. Kg	-	
7	Handwerkskammer Münster	Es liegen keine Bedenken vor.	
8	Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster	Es liegen keine Bedenken vor.	
9	Kreis Steinfurt, Der Landrat Umwelt- und Planungsamt	Es liegen keine Bedenken vor.	

10	Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münster- land / Hauptsitz Coesfeld	Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass eventuelle 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. Die Erschließung des Grundstücks Gemarkung Ibbenbüren, Flur 110, Flurstückes 267, erfolgt zurzeit über eine Zufahrt an die Stadtstraße Waldfrieden (Flurstücke 558 und 268) und über eine Zuwegung, die über das Flurstück 161 (Waldfläche) führt. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L832, erscheint es sinnvoll, zukünftig die Erschließung des Flurstückes 267, ausschließlich über die Zufahrt zur Stadtstraße „Waldfrieden“ erfolgen zu lassen. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, findet aber keine Berücksichtigung. Die Erschließung des Grundstückes Flur 110, Flurstück 267 wird über die L832 („Osnabrücker Straße“) erfolgen. Der nördlich der Straße „Waldfrieden“ gelegene Bereich erhält ein Zu- und Abfahrtsverbot. Im Rahmen einer Verkehrsschau ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Ibbenbüren festgestellt worden, dass eine Erschließung des Grundstückes über die Straße „Waldfrieden“ aufgrund der Topographie und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aufgrund der Neuerrichtung der geplanten Vorhaben sehr kritisch zu beurteilen ist. Aufgrund der bereits vorhandenen Linksabbiegespur auf der „Osnabrücker Straße“ ist diese Erschließung unproblematisch. Ggfs. kann bei Bedarf ein Rechtsfahrgebot für die Ausfahrt angeordnet werden. Diese Regelung ist aber nicht im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffen, sondern kann nach Fertigstellung der Bauvorhaben durch die Ordnungsbehörde angeordnet werden.
11	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland	Es liegen keine Bedenken vor.	
12	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Steinfurt	Es liegen keine Bedenken vor.	
13	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	Es liegen keine Bedenken vor.	
14	LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	-	
15	O2 (Germany) GmbH & Co. OHG Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	-	
16	RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH	Der Bebauungsplan Nr. 113 „Waldfrieden“ liegt außerhalb des planfestgestellten Einwirkungsbereiches des Rahmenbetriebsplans 2009 – 2018. Somit ist mit keinen bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplanentwurf zur Offenlegung ist die textliche Festsetzung Nr. 5, dass die Bebaubarkeit der besonders gekennzeichneten Grundstücke vorab durch Anfrage bei der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH zu klären ist, neu aufgenommen.

		werkseigenen Versorgungsleitungen. Wir möchten Sie jedoch darauf hinweisen, dass sich im nördlichen Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes tagesnaher Altbergbau befindet. Es handelt sich hierbei um ehemalige Pachtgruben, welche in den Jahren um 1920 im Flöz Dickenberg betrieben wurden. Ferner ist in dem besagten Bereich Flöz Glücksburg gebaut worden. In dem betroffenen Bereich (siehe Anlage) ist die Bebaubarkeit vorab durch Anfrage abzuklären. Gegebenenfalls können Sicherungsmaßnahmen auch im Untergrund durch den Eigentümer erforderlich werden. Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben.	men worden. Ebenfalls wird auf mögliche erforderliche Sicherungsmaßnahmen hingewiesen. Durch den ferner im Bebauungsplan vorhandenen Hinweis Nr. 8, dass Neubauten bzw. Änderungen an vorhandenen Bauwerken vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren, zur Zeit RAG Anthrazit GmbH, abzustimmen sind, werden die Interessen der RAG Anthrazit GmbH ausreichend berücksichtigt. Zum tagesnahen Altbergbau hat die Bezirksregierung Arnsberg eine umfassende Stellungnahme abgegeben, siehe diesbezüglich unter 2.
17	Regionalverkehr Münsterland GmbH, Ibbenbüren	Es liegen keine Bedenken vor.	
18	Unitymedia NRW GmbH Abt. Zentrale Planung	Es liegen keine Bedenken vor.	
19	Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West	-	
20	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	Es liegen keine Bedenken vor.	
21	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück - Netzplanung	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.01.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 113 „Waldfrieden“ hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der SWTE Netz GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Ibbenbüren, Telefon 05451 58-0 in	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch den im Bebauungsplan vorhandenen Hinweis Nr. 5 werden die Interessen der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, ausreichend berücksichtigt.

		Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Hinsichtlich der im Plangebiet verlaufenden 110-kV-Freileitung werden Sie von unserer Fachabteilung in Dortmund DRW-S-LK , Herr Iding, Telefon 0231 438 5758 eine entsprechende Stellungnahme erhalten. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der SWTE Netz GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).	
22	Amprion GmbH	Um Verzögerungen in der Beantwortung Ihrer Anfrage zu vermeiden bitten wir Sie, bei künftigen Bauleitplanverfahren die folgende E-Mail-Adresse zu Beteiligung der Amprion GmbH zu verwenden: GT-B-LBPosteingangBehörden@amprion.net. Unsere Überprüfung hat ergeben, dass der südliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sich teilweise im Schutzstreifenbereich der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung zwischen den Masten 456-457 befindet. Zur besseren Übersicht haben wir die Leitungsmittellinie, die Schutzstreifengrenzen sowie die Maststandorte der Leitung in den beigefügten Bebauungsplanentwurf eingetragen. Wie aus diesem Plan zu entnehmen ist, wird das dem Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung nächstliegende Baufenster jedoch bereits außerhalb des Schutzstreifens ausgewiesen. Aufgrund der Nähe des Baufensters zum Schutzstreifen der Leitung bitten wir Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass bei möglichen Bauvorhaben in diesem Bereich die Amprion GmbH im Baugenehmigungsverfahren zu hören ist. Nur so wird gewährleistet, dass die Sicherheit unter der Höchstspannungsfreileitung auch während der Bauphase gewährleistet bleibt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Lage der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Wesel-Ibbenbüren einschließlich des Schutzstreifens wird, auch wenn sie überwiegend nicht im Bebauungsplangebiet liegt, nachrichtlich gemäß § 9 BauGB dargestellt. Durch die neu aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 6 wird sichergestellt, dass die Amprion GmbH bei möglichen Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Ebenso wird durch den Hinweis Nr. 10 bei Anpflanzungen im Schutzstreifen der Höchstspannungsleitung auf die maximale Endwuchshöhe von 3 m verwiesen. Eine beispielhafte Gehölzliste wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Im Rahmen der Offenlegung wird die Amprion GmbH direkt beteiligt.

		Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchsen beigefügt. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.	
--	--	--	--

b. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) BauGB beteiligt worden sind: Die eingegangenen Stellungnahmen sind wortwörtlich wiedergegeben.			
Lfd. Nr.	Name der Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme – wortwörtlich wiedergegeben	Abwägung
1	Amprion GmbH	Es liegen keine Bedenken vor.	-
2	ANTL, Arbeitsgemeinschaft für Naturschutz Tecklenburger Land e.V. Geschäftsstelle Tecklenburger Land	-	-
3	Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 65 - NL Dortmund Rechtsangelegenheiten, Marktscheidewesen	-	-
4	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15 Früher: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - NL Münster, PTI 13	-	-
5	EWE TEL GmbH	-	-
6	Filiago GmbH & Co KG	-	-
7	Handwerkskammer Münster	-	-

8	Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster	Es liegen keine Bedenken vor.	-
9	Kreis Steinfurt, Der Landrat Umwelt- und Planungsamt	Es liegen keine Bedenken vor.	-
10	Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland / Hauptsitz Coesfeld	Erstellt von: Maria Meyjohann, Stadt Ibbenbüren, am: 21.07.2017 Aktenzeichen: 2030/4403/1.13.03.07/Ibb Nr. 113 Sehr geehrte Damen und Herren, Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Die unsererseits angestrebte ausschließliche Erschließung des Flurstückes 267 zur Stadtstraße Waldfrieden ist nach Auskunft der Stadt Ibbenbüren nicht möglich (keine ausreichende Sicht im Innenkurvenbereich). Die Erschließung des Flurstückes soll weiterhin über die vorhandene unmittelbare Zufahrt zur L 832 hin erfolgen. Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen hiergegen keine Bedenken sofern die vorhandene Linksabbiegerspur auf ca. 20 m (Aufstelllänge) verlängert wird. Weiterhin ist die Zufahrt so aufzubereiten, dass der Begegnungsfall Pkw/Pkw ohne Behinderungen des Verkehrs im Zuge der L 832 ermöglicht wird. Ich weise darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Verlängerung der Linksabbiegerspur der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ibbenbüren und der Regionalniederlassung Münsterland erforderlich ist. Hierfür bitte ich rechtzeitig vor Baubeginn die erforderlichen Planunterlagen nach vorheriger Detailabstimmung hier einzureichen. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Kosten dafür gemäß § 16 Straßen- und Wegegesetz NRW von der Stadt zu tragen sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Durch die Verlängerung der Linksabbiegerspur auf ca. 20 m Aufstelllänge wird eine reibungslose Erschließung gewährleistet. Eine entsprechende Vereinbarung wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau vor Baubeginn nach Abstimmung der Detailplanungen abgeschlossen. Dem Bauherrn wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auferlegt, die Grundstückszufahrt so aufzubereiten, dass der Begegnungsfall Pkw/Pkw ohne Behinderungen des Verkehrs im Zuge der L 832 ermöglicht wird

		Ich weise vorsorglich darauf hin, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 832 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Andreas Wies	
11	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland	Es liegen keine Bedenken vor.	-
12	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Steinfurt	Es liegen keine Bedenken vor.	-
13	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	-	-
14	LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	-	-
15	O2 (Germany) GmbH & Co. OHG Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	-	-
16	RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH	Der Bebauungsplan Nr. 113 „Waldfrieden“ liegt außerhalb des planfestgestellten Einwirkungsbereiches des Rahmenbetriebsplans 2009 - 2018. Somit ist mit keinen bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine werkseigenen Versorgungsleitungen. Wir möchten Sie jedoch darauf hinweisen, wie bereits in unserem Schreiben vom 23.1.2017 erwähnt, dass sich im nördlichen Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes tagesnaher Altbergbau befindet. Es handelt sich hierbei um ehemalige Pachtgruben, welche in den Jahren um	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf enthält die zeichnerische Festsetzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 ist sichergestellt, dass eine Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke vorab durch Anfrage bei der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH zu klären ist. Ebenfalls wird auf mögliche erforderliche Sicherungsmaßnahmen hingewiesen. Durch den ferner im Bebauungsplan vorhandenen Hinweis Nr. 8, dass Neubauten bzw. Änderungen an vorhandenen Bauwerken vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren,

		1920 im Flöz Dickenberg betrieben wurden. Ferner ist in dem besagten Bereich Flöz Glücksburg gebaut worden. In dem betroffenen Bereich (siehe Anlage) ist die Bebaubarkeit vorab durch Anfrage abzuklären. Gegebenenfalls können Sicherungsmaßnahmen auch im Untergrund durch den Eigentümer erforderlich werden. Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben.	zur Zeit RAG Anthrazit GmbH, abzustimmen sind, werden die Interessen der RAG Anthrazit GmbH ausreichend berücksichtigt.
17	Regionalverkehr Münsterland GmbH, Ibbenbüren	-	-
18	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH c/o RSE Grundbesitz- und Beteiligungs-AG Büro Mülheim an der Ruhr	-	-
19	Unitymedia NRW GmbH Abt. Zentrale Planung	Es liegen keine Bedenken vor.	-
20	Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West	-	-
21	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	Es liegen keine Bedenken vor.	-
22	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück - Netzplanung	-	-

2. Beteiligung der Öffentlichkeit			
a. Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB			
Öffentliche Versammlung am 2. November 2016 im Rathaus			
Anmerkung: Die im Rahmen der öffentlichen Versammlung vorgebrachten Anregungen und gestellten Fragen sind wortwörtlich aus dem Protokoll zur öffentlichen Versammlung zitiert. Auf die Beifügung des Protokolls wird deshalb verzichtet.			
	Frage/Anregung	Antwort während der Versammlung	Abwägung
1	Die Festsetzung 3 – 5 WE stimmt so nicht, weil es ja bereits Gebäude mit bis zu 7 WE gibt.	Die bereits vorhandenen Gebäude mit tatsächlich mehr WE unterliegen dem Bestandsschutz. Für künftige Gebäude (Neubauten/Erweiterungen) gelten aber die Festsetzungen des Bebauungsplanes.	
2	Die Baugrenzen entlang der Straße „Waldfrieden“ sind tiefer als die an der Bockradener Straße. Wie erklärt sich dieser Unterschied?	Städtebaulich müssen Festsetzungen gerechtfertigt sein. Als Maßstab sind hier die beiden Gebäudesseiten der Gebäude gewählt worden, die am nächsten und am entferntesten zu den Straßen liegen.	Im Offenlegungsentwurf sind die Baugrenzen geringfügig geändert worden, um an beiden Straßen ähnliche Bautiefen zuzulassen.
3	Warum wird in den jetzt als private Grünflächen festgesetzten Bereichen nicht auch eine Überbaubarkeit ermöglicht? Der Wertverlust der Grundstücke wäre dann geringer. Es wäre doch möglich, zwei Gebäude zuzulassen und anstatt 5 WE 2-3 WE je Gebäude zu ermöglichen. Daraufhin wird vorgeschlagen, vielleicht in einem hinteren Gebäude nur eine WE zuzulassen. Es gibt aktuell Wünsche, dass Kinder im Garten bauen. Das würde dadurch ermöglicht. Eine Erschließung für eine mögliche Hinterbebauung der privaten Grünflächen ist doch vielleicht auch über die Osnabrücker Straße und dann über die Straße „Rohmanns Anlagen“ möglich, zumal die geplanten Gebäude (Osnabrücker Straße 39) auch über die Osnabrücker Straße erschlossen werden sollen.	Die Frage nach der Zulässigkeit einer zweiten Baureihe ist nicht so einfach zu beantworten. In jedem Fall muss die Erschließung (Straße/Kanal) gesichert sein. Das wäre denkbar • über die Straße „Rohmanns Anlagen“ (der im Moment festgesetzte Fuß-/Radweg) • über die vorderen Grundstücke Der Charakter des Gebietes würde sich aber durch Hinterbebauung ändern. Derzeit gibt es das in dem gesamten Bereich überhaupt nicht. Es wird auf die erforderliche kanaltechnische Erschließung hingewiesen. Außerdem muss der Abstand zum nördlich gelegenen Wald (i.d.R. 35 m) berücksichtigt werden. Da sich das Bebauungsplanverfahren in einem sehr frühen Stadium befindet, gibt es sicherlich verschiedene Optionen. Welche sich durchsetzen wird, kann nicht abschließend beantwortet werden. Eine Berücksichtigung aller Interessen ist sicherlich sehr schwer zu realisieren. Eine derartige geplante Erschließung setzt immer den Ausbau des jetzigen Geh-/Radweges als Erschließungsstraße voraus. Bei einer nur möglichen einseitigen Bebauung (die andere Seite ist und bleibt Wald) sind die umzuliegenden Kosten für die Anlieger recht hoch.	Der Anregung wird gefolgt. Im Offenlegungsentwurf wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten entlang der Straßen „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“ je Gebäude auf 3 begrenzt. Ergänzend dazu werden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen „Waldfrieden 2 – 8“ überbaubare Flächen für jeweils eine Wohneinheit je Gebäude festgesetzt. Die Erschließung hat dort ausschließlich von der Straße „Waldfrieden“ aus zu erfolgen.
4	Warum wird der Wald nicht mit überplant und als Wald festgesetzt? Dadurch würde er geschützt.	Es ergibt sich keine Notwendigkeit, den Wald zu überplanen. Der Waldstatus steht außer Frage. Planung kann	

		immer nur da stattfinden, wo eine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Diese besteht hier nicht.	
5	Einigen Anwesenden ist die Zahl der geplanten WE 3 – 5 im Bereich der Straße „Waldfrieden“ zu hoch.	Berücksichtigt werden muss in jedem Fall, dass die Anzahl der Bewohner nicht über die WE geregelt werden kann.	Der Anregung wird gefolgt. Im Offenlegungsentwurf wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten entlang der Straßen „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“ je Gebäude auf 3 begrenzt.
6	Zum Verständnis: Kann der Eigentümer des Grundstückes Waldfrieden Nr. 12 vor seinem jetzigen Haus, das außerhalb der geplanten Baugrenze liegt, ein zweites Haus bauen?	Ja, das ist so richtig. Sollte das Haus außerhalb der Baugrenzen aber seinen Bestandsschutz verlieren, dann darf auf dem Grundstück nur ein Haus stehen. Hier handelt es sich um einen Einzelfall, der auch aufweist, wie schwierig die Planungen sein können.	
7	Ist es möglich, gestalterische Festsetzungen zu treffen und z.B. Staffelgeschosse auszuschließen? Kann auch eine Firsthöhe festgesetzt werden, um zu verhindern, dass neue Gebäude optisch wie viergeschossig wirken?	Grundsätzlich ist das möglich. Aber Festsetzungen bedürfen einer städtebaulichen Begründung. Als Anregung wird aber mitgenommen, dass bei der Kubatur neuer Gebäude darauf geachtet werden soll, dass diese nicht zu massiv wirken.	
8	Ist es möglich, die WE auf 3 zu begrenzen? Wenn 3-5 WE möglich sind, dann wird bei einem Verkauf der Grundstücke durch einen neuen Investor immer das höchstmögliche ausgenutzt. Es wird angeregt, dass der bestehende Siedlungscharakter erhalten bleiben soll. Durch bis zu 5 WE geht aber die Struktur des Bestehenden verloren.	Auch das ist möglich. Schwierig ist in der Planung auch – was sich aufgrund der Diskussion zeigt – die Überlegung, was bei einem Generationenwechsel zulässig werden soll und ob z.B. andere Wohnformen dann erlaubt werden. Nachgefragt werden aufgrund der demographischen Entwicklung derzeit vor allem kleine Wohnungen. Durch 5 WE kommt man der Deckung dieses Bedarfs natürlich eher nach als bei einer Festsetzung von 3 WE. Gleichwohl muss vor allem in dieser topographischen Lage die Kubatur der neuen Gebäude gut überlegt werden. Eine Gleichbehandlung aller ist immer wünschenswert, aber nicht immer realisierbar. Durch Planung wird immer in die Rechte der Eigentümer eingegriffen. Hierfür muss eine städtebauliche Rechtfertigung vorhanden sein. Planerisch wünschenswert ist es auch, eine nicht nur einheitliche Bebauung zuzulassen. Als Anregung wird aber mitgenommen, dass eine Festsetzung von 5 WE im Bereich der Straße „Waldfrieden“ als zu hoch erachtet wird.	Der Anregung wird gefolgt. Im Offenlegungsentwurf wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten entlang der Straßen „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“ auf 3 begrenzt.
9	Die Staffelung der WE anhand der gezeigten Präsentation erscheint nicht logisch. Die Bockradener	Es wird klar, dass die Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht immer zu einer gelungenen Architektur	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Offenlegungsentwurf wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten entlang der

	Straße ist viel breiter als die Straße „Waldfrieden“. Wären da nicht die Grundstücke an der Bockradener Straße besser geeignet, um dort mehr WE (und nicht max. 3) festzusetzen. Ein „Villenviertel“ ist doch in dem Bereich nicht existent. Über den bereits stehenden „Block“ kann man sicherlich streiten. Zu berücksichtigen sind aber auch die wirtschaftlichen Faktoren bei einer neuen Bebauung. Ein Mehrfamilienhaus ist immer wirtschaftlicher als ein Doppelhaus. Gerade bei dem schwierigen topographischen Gelände sind selbst 3 WE fast nicht mehr lohnenswert; über eine Tiefgarage für ein verträglicheres Parken muss dann gar nicht mehr nachgedacht werden. Ist eine Regelung über eine Einschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht sinnvoller als die WE zu begrenzen? 2 WE à 50 m² mit je einem Bewohner sind doch verträglicher als 1 WE à 100 m² mit einer Wohngruppe. Die Baugrenzen erscheinen gerade im Bereich der Bockradener Straße zu schmal, diese sollten aufgeweitet werden. Im Übrigen ist zu bedenken, dass aufgrund der Einschränkungen die Lebensplanung teilweise nicht realisiert werden kann.	beitragen. Die Bockradener Straße ist nur einseitig bebaut. Das stellt auch eine Prägung des Bereiches dar. Die Anregung, dort mehr WE zuzulassen, wird mitgenommen. Die Kubatur eines Gebäudes kann selbstverständlich auch über die GRZ und die GFZ geregelt werden; allerdings kann die Anzahl der Stellplätze dann nicht geregelt werden. Der Parkdruck wird dann sehr hoch, was auf keinen Fall wünschenswert ist. In der Diskussion zeigen sich die unterschiedlichen Meinungen bezüglich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Dieser Bebauungsplan zeigt ganz offensichtlich, wie schwer es ist, immer alle Interessen gleichermaßen zu berücksichtigen.	Straßen „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“ auf 3 begrenzt, um lediglich eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen. Dies wird über die vorgesehenen nicht an die Höchstzulässigkeit gemäß Baunutzungsverordnung reichenden Grund- und Geschossflächenzahlen ebenfalls angestrebt.
10	Der Grünstreifen an der Bockradener Straße wird nun schon zugeparkt. Einfamilienhäuser sind in dem Bereich erwünscht, aber nur mit max. 2 WE.	Die Anregung, die WE auf 2 zu begrenzen, wird mitgenommen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Offenlegungsentwurf wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten entlang der Straßen „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“ auf 3 begrenzt, um lediglich eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen. Dies wird über die vorgesehenen nicht an die Höchstzulässigkeit gemäß Baunutzungsverordnung reichenden Grund- und Geschossflächenzahlen ebenfalls angestrebt.

11	In dieser Veranstaltung geht es um das Gebiet nördlich der Straße „Waldfrieden“. Was ist mit dem Bereich südlich der Straße „Waldfrieden“?	Für den Bereich südlich der Straße „Waldfrieden“ gilt der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Sonnenhügel“. In dem Bereich gibt es auch Umnutzungsinteressen. Die WE sollen dort möglicherweise auch beschränkt werden. Das bedeutet natürlich genau wie für den nördlichen Bereich, dass Investitionen nicht getätigt werden können. Es wäre inkonsequent, wenn ähnliche Regelungen für den südlichen Bereich nicht erfolgen.	Die Frage kann nur im Zuge eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 112 „Am Sonnenhügel“ behandelt werden. Sie findet keinen Niederschlag im hier vorliegenden Verfahren.
12	2 WE an der Bockradener Straße reichen völlig. Das Verkehrsaufkommen und auch die gefahrene Geschwindigkeit sind bereits jetzt sehr hoch. Durch noch mehr WE verstärkt sich das Problem. Im Übrigen wird die Straße als Abkürzung zwischen Rheiner Straße und Osnabrücker Straße benutzt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Problematik der zu hohen Geschwindigkeit wird an den zuständigen Fachdienst weitergegeben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Offenlegungsentwurf wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten entlang der Straßen „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“ auf 3 begrenzt, um lediglich eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen. Dies wird über die vorgesehenen nicht an die Höchstzulässigkeit gemäß Baunutzungsverordnung reichenden Grund- und Geschossflächenzahlen ebenfalls angestrebt. Eine weitere Reduzierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten entspräche nicht der städtebaulichen Zielsetzung einer gewünschten Nachverdichtung.
13	Dass es schwierig ist, es allen recht zu machen, ist verständlich. Gibt es denn grundsätzliche Überlegungen, wie ein Gebiet aussehen soll? Welche gestalterischen Elemente möchte die Stadt zulassen?	Ein Bebauungsplan gibt den Rahmen vor, was zulässig sein wird. Gestalterische Festsetzungen müssen städtebaurechtlich begründet werden. In dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Waldfrieden“ ist eine solche Begründung sehr schwierig, da die vorhandene Bebauung sehr heterogen ist. Die Geschossigkeit lässt sich am ehesten regeln; städtebauliche Rechtfertigungen für Materialitäten sind schwer zu finden. Einen „Masterplan“ der Stadt, wie welcher Bereich geprägt sein soll, gibt es nicht.	
14	Der Bürger wohnt gegenüber des Mehrfamilienhauses. Durch die großen Fensterfronten gibt es für ihn starke Beeinträchtigungen durch Reflexionen, vor allem im Frühjahr und Herbst bei tief stehender Sonne. Das zur Kenntnisnahme. Es gibt eine Regelung über den ruhenden Verkehr in der Straße „Waldfrieden“. Wird diese Regelung angestastet? Wie wird sichergestellt, dass die Kanalisation in dem Bereich eine Nachverdichtung verträgt? Bei Starkregenereignissen gibt es bereits jetzt große Probleme.	Die beschriebene Beeinträchtigung durch Blendwirkung kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Die Anregung wird an die Bauordnung weitergegeben. Die Regelung zum ruhenden Verkehr soll nicht geändert werden. Bei der Kanalisation ist i.d.R. nicht das Schmutzwasser das Problem, sondern das Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregen. Gerade das sollte auch bei Überlegungen, ob die privaten Grünflächen einer Bebauung zugeführt werden können, berücksichtigt werden. Durch ein zweites Gebäude auf einem Grundstück erhöht sich die Dachfläche und i.d.R. auch die versiegelte Fläche. Die Anregung wird an den zuständigen Fachdienst weitergegeben.	Die Problematik der „gestressten“ Kanalisation ist bekannt. Sie entsteht insbesondere bei Starkregenereignissen im Bereich „Hardikskamp“ etwa 700 m nördlich und nicht durch weitere Bebauung am „Waldfrieden“. Die im „Hardikskamp“ vorhandene Mischwasserkanalisation leitet zur Zeit das Niederschlagswasser nach Süden in den Schmutzwasserkanal in der „Bockradener Straße“. Dies führt dann dort zu bekannten Problemen. Aktuell werden Maßnahmen zur Entwicklung einer Trennkanalisation im Bereich „Hardikskamp“ geplant. Diese werden dazu führen, dass von dort kein Niederschlagswasser mehr in anschließende Schmutzwasserkanäle eingeleitet wird. Damit wäre die Ursache der o.g. Problematik behoben. Es ist beabsichtigt erste Maßnahmen schon in diesem Jahr und alle weiteren in den kommenden beiden Jahren umzusetzen.

15	In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Straße „Hardikskamp“ Mischwasserkanalisation, weiter unten in dem Bereich aber Trennkanalisation besteht. Ist im Bereich „Hardikskamp“ eine Entflechtung geplant?	Die Frage kann nicht beantwortet werden, wird aber an den zuständigen Fachdienst weitergegeben.	Siehe vorheriger Punkt 14.
16	Es wird nochmals erläutert, wie hoch die verkehrliche Belastung bereits jetzt ist, zumal die Fahrschulen die Straße als Fahrschulstrecke haben (auch LKW). Bei mehr WE wird befürchtet, dass sich mehr Verkehr entwickelt und die Lärmbelastung durch den Verkehr zu hoch wird.	Es wird als Anregung mitgenommen, dass der Durchgangsverkehr ein starkes Problem darstellt	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden kaum mehr Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen, als heute schon bestehen. Der Plan soll vielmehr eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen und sorgt eher für eine Begrenzung der Möglichkeiten.
17	Die Anzahl der WE sollte in jedem Fall begrenzt werden. Es handelt sich um eine Nachbarschaft, die sich kennt. Anonymität gibt es nicht. Dieser Belang ist in jedem Fall schützenswert. Wenn der Sohn einer Familie dann im Garten bauen kann, ist das grundsätzlich kein Hinderungsgrund.	Es handelt sich um eine schwierige Aufgabe, von einem gewünschten Einzelfall eine Übertragung in das Allgemeine verträglich für alle zu regeln. Der Gebietscharakter sollte in jedem Fall erhalten bleiben. Letztendlich entscheidet der Rat, welche Festsetzungen getroffen werden.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnet, die nicht automatisch zu anonymen Wohnnachbarschaften führen. Durch die Schaffung weiterer überbaubarer Flächen auf einigen rückwärtigen Grundstücksteilen, wird dem anstehenden Generationswechsel Rechnung getragen.
18	An der Einfahrt von der „Osnabrücker Straße“ zur Straße „Waldfrieden“ steht ein Baumbestand in der Böschung. Diese sind rot markiert. Sollen die Bäume gefällt werden? Zu bedenken ist dabei, dass Bäume einer Böschung auch Stabilität verleihen.	Die Anregung wird mitgenommen. So wie sich das auf den ersten Blick darstellt, sind die Bäume im Eigentum der Stadt und dürfen nicht ohne weiteres gefällt werden.	Die Böschungen befinden sich auf den Flurstücken der beiden genannten Straßen und liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Insoweit werden hierzu keine Festsetzungen getroffen. Aktuell liegen keine Kenntnisse zur Absicht die Bäume zu fällen vor
19	An dem geplanten Fuß-/Radweg „Rohmanns Anlagen“ steht ein alter Buchenbestand. Wenn die Erschließung für die private Grünfläche möglicherweise darüber erfolgen soll, müsste dieser Baumbestand gefällt werden. Das sei sehr schade.	Die Fällung ist nur dann erforderlich, wenn der geplante Fuß-/Radweg als Erschließungsstraße ausgebaut wird.	Ein Fällen des Buchenbestandes ist nicht beabsichtigt. Zwar sollen auf den Grundstücken südlich des geplanten Fuß-/Radweges „Rohmanns Anlagen“ nun überbaubare Flächen festgesetzt werden, die Erschließung dieser Grundstücke darf dabei jedoch nur über die Straße „Waldfrieden“ erfolgen.

Weitere eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit Anmerkung: Die eingegangenen Stellungnahmen sind wortwörtlich wiedergeben.		
1	Interessengemeinschaft der Anlieger der Straße „Waldfrieden“ Sehr geehrter Herr Doktor Schrameyer, die Interessengemeinschaft der Anliegerwald Frieden wendet sich an Sie persönlich, um die geplante und bestehende Bebauung in dem o.g. Bereich zu erörtern. 1. Bebauungsplan Nr. 112 „Sonnenhügel“ Angedachte war in der letzten Sitzung des Bauausschusses im Jahre 2016 eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan zu erlassen. In der Sitzung wurde über die Veränderungssperre nach § 14 ff.BauGB jedoch nicht abgestimmt. Eine Begründung dafür, dass die Veränderungssperre nicht zur Abstimmung des Bauausschusses gestellt wurde, wurde nicht genannt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Bauausschuss Ibbenbüren nicht über die Veränderungssperre abstimmen sollte. Dabei besteht Handlungsbedarf. Das Hausgrundstück „Waldfrieden 19“ (ehemals „.....“) wird aktuell abgerissen. Es ist zu befürchten, dass der Bauherr ab März/April mit der Erstellung eines Rohbaus beginnt. Wir fragen an, ob hierfür ein Bauvorbescheid nach § 71 ff.BauO NRW erteilt wurde. Herr Manteuffel erklärte in der Bürgerversammlung am 2. November 2016 die Absicht der Stadtverwaltung, die Festsetzungen für den bestehenden Bebauungsplan „Sonnenhügel“ zu überprüfen. Insbesondere die zulässige Zahl der Wohneinheiten, die Grundstücksgrenzen und die Geschoss-zahlen bedürfen einer Überprüfung und gegebenenfalls neuen Festsetzung, um eine Veränderung des Charakters der über Jahrzehnte gewachsenen Siedlungsstruktur in diesem Bereich zu verhindern. Auch sollte bedacht werden, eine weitere Versiegelung durch Ausweitung der Baugrenzen und Bebauung des jetzigen Gartenbereichs des Grundstücks „Waldfrieden 19“ zu vermeiden. Zudem ist die Verkehrsproblematik bei einer zukünftigen Bebauung des Grundstücks zu betrachten: Mittlerweile wurden Stellplatzflächen ausgewiesen. Auf diesen Stellplatzflächen stehen wegen der Abrissarbeiten auf dem Grundstück regelmäßig Baufahrzeuge. Ein Baustellenschild steht dort nicht, ist aber dringend geboten! Im Übrigen wird die vorgegebene Geschwindigkeit von 30 km/h seit Jahren im Bereich des Waldfriedens von vielen Verkehrsteilnehmer nicht eingehalten. Hier sind verkehrsberuhigende Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Die Stellplatzproblematik für die Neubebauung ist unter Rücksichtnahme auf die schon ausgewiesenen	Abwägung Die Stellungnahme wird überwiegend berücksichtigt. <u>Bebauungsplan südlich der Straße „Waldfrieden“/Veränderungssperre</u> In der Sitzung des Bauausschusses am 1. Dezember 2016 ist als Tagesordnungspunkt Nr. 6.3 über den Bebauungsplan Nr. 112 „Am Sonnenhügel“, 1. vereinfachte Änderung 1. Änderungsbeschluss 2. Öffentlichkeitsbeteiligung 3. Aufnahme in die Prioritätenliste 4. Veränderungssperre beraten worden. Die öffentliche Drucksache Nr. 213/2016 ist im Sitzungsdienst auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren einsehbar. In der öffentlichen Niederschrift zur Sitzung des Bauausschusses (ebenfalls im Sitzungsdienst einsehbar) wird erläutert, dass ein Verzicht auf den Erlass der Veränderungssperre möglich werden könne, wenn die Gespräche mit dem Investor weitergeführt würden und sich der Investor bereit erkläre, den vorliegenden Antrag nicht weiter bearbeiten zu lassen. Der Bauausschuss hat dem Rat einstimmig empfohlen, den Beschluss (s. o.) wie vorgesehen zu fassen. Die Ratssitzung war am 16. Dezember 2016. Da in der Zwischenzeit entsprechende Gespräche mit dem Investor geführt worden sind und eine Einigung erzielt werden konnte, ist auf die Weiterführung der Drucksache Nr. 213/2016 verzichtet worden. <u>Bauvoranfrage/Verkehrsproblematik</u> Die Nachfrage nach der Bauvoranfrage ist dem Fachdienst Bauen zuständigkeitshalber weitergeleitet worden. Bezüglich der Stellungnahme zur Verkehrsproblematik (falsches Parken und Geschwindigkeitsüberschreitungen) wird die Eingabe an den zuständigen Fachdienst Recht und Ordnung weitergeleitet. Beides ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. <u>Baugrenzen</u> Im Offenlegungsentwurf werden die Baugrenzen parallel zur Straße „Waldfrieden“ in einem größeren Abstand zur Straße und mit einer geringeren Tiefe im Vergleich zum ersten Entwurf des Bebauungs-planes, der in der öffentlichen Versammlung gezeigt worden ist, festgesetzt. Über die Grund- und Geschossflächenzahl von 0,3 und 0,6 sowie die Begrenzung der Geschosszahl auf II und der maxi-mal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 3 werden städtebaulich wünschenswerte und vertretbare Nachverdichtungen auf den Grundstücken ermöglicht ohne eine unzumutbare Belastung für die vorhandenen Bewohner zu erzeugen. Die Festsetzungen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland, getroffen. In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatte der Landes-betrieb Wald und Holz keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen. Im Rahmen der Erarbeitung des

Stellplätze, die wegen der engen Straßendurchfahrt nicht ausgeweitet werden können, im Besonderen zu berücksichtigen. 2. Beabsichtigter Bebauungsplan für den oberen Bereich des Waldfriedens: Die Stadt Ibbenbüren plant die Verabschiedung eines Bebauungsplans für den oberen, bisher nicht geplanten Bereich des Gebiets „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“. Hier gilt es insbesondere die Baugrenzen zu überdenken, die Herr Manteuffel in der Bürgerversammlung im November 2016 dargestellt hat. Diese Baugrenzen sollen sich an dem neuen Gebäude „Waldfrieden 8a“ orientieren, nicht aber an den bestehenden Altbestand der Anlieger „Waldfrieden 2 – 12“. Obwohl der Stadtverwaltung bekannt ist, dass es sich bei den Gebäuden „Waldfrieden 8a“ und den 14 Wohneinheiten „Rohmanns Anlagen“ (ehemals Schießstand) eine Fehlplanung handelt, was auch in der Bürgerversammlung offen eingeräumt wurde, soll dieser „Fehler“ als Maßstab der zukünftigen Bebauung und Baugrenzen dienen. Es ist sachlich nicht nachvollziehbar, warum das neu errichtete Gebäude „Waldfrieden 8a“ Maßstab für die künftigen Baugrenzen sein soll. Dadurch würden die Baugrenzen bis unmittelbar an die Straße „Waldfrieden“ herangerückt, was eine schluchtartige Bebauung zufolge haben würde. Wie schon jetzt der Fall, kommt es durch das Gebäude „Waldfrieden 8a“ zu Spiegelungs- und Reflexionseffekten durch Sonneneinstrahlung von der Gebäudefassade und den Fenstern, welche die darunterliegenden Anlieger in erheblichem Maße beeinträchtigt. Bei einer weiteren Bebauung oberhalb der Straße „Waldfrieden“ bei einer Baugrenze, die sich am Neubestand „Waldfrieden 8a“ orientieren soll, dürfte sich dieser Negativ-Effekt weiter verschlimmern. Ferner kommt es zu einer gesteigerten Lärmbeeinträchtigung, da schon jetzt der bestehende Gebäudekörper „Waldfrieden 8a“ sowie zukünftige Bauvorhaben, die näher an die Straße heranrücken, den insbesondere von der Bahnlinie ausgehenden Lärm, aber auch Straßenverkehrslärm verstärken und im Schall reflektieren, als weiter von der Straße zurückliegende Grundstücke wie z.B. das Gebäude „Waldfrieden 12“. Die Fachabteilung möge die angedachten Baugrenzen für den oberen Bereich des Waldfriedens dringend überdenken. Zudem sollte eine weitere Verdichtung der Grundstücke vermieden werden, da im Falle von Starkregenereignissen mit Überschwemmungen zu rechnen sind, die nicht mehr durch Vorgärten, Gärten und Wiesen aufgefangen werden könnten. Dies geht zulasten der darunterliegenden Eigentümer: Die Kellergeschosse werden nass! Im Übrigen befinden sich im oberen Bereich der Straße „Waldfrieden“ verschiedene Quellen, die insbesondere im Winter/Frühjahr zu erheblichen Quellwasseraustritten – auch auf der Straße – führen.	Offenlegungsentwurfes wurde der Landesbetrieb Wald und Holz erneut beteiligt, um zu erfahren, ob von dort ein Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an den nördlich angrenzenden Wald bis auf 15 m mitgetragen wird. Mit Schreiben vom 22.03.2017 wurde dem zugestimmt. Im Rahmen der Offenlegung wird der Landesbetrieb Wald und Holz erneut beteiligt. <u>Bergbau</u> Bezüglich der Bergschadensproblematik sind die textliche Festsetzung Nr. 5 sowie der Hinweis Nr. 8 neu in den Offenlegungsentwurf des Bebauungsplanes auch aufgrund der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW aufgenommen worden, so dass eine größtmögliche Sicherheit vor negativen Auswirkungen des Altbergbaus gegeben sein wird. Aktuelle Abbautätigkeiten finden laut Aussage der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH nicht in diesem Bereich statt. <u>Wasser/Flächenversiegelung</u> Die Problematik der „gestressten“ Kanalisation ist bekannt. Sie entsteht insbesondere bei Starkregenereignissen im Bereich „Hardikskamp“ etwa 700 m nördlich und nicht durch weitere Bebauung am „Waldfrieden“. Die im „Hardikskamp“ vorhandene Mischwasserkanalisation leitet zur Zeit das Niederschlagswasser nach Süden in den Schmutzwasserkanal in der „Bockradener Straße“. Dies führt dann dort zu bekannten Problemen. Aktuell werden Maßnahmen zur Entwicklung einer Trennkanalisation im Bereich „Hardikskamp“ geplant. Diese werden dazu führen, dass von dort kein Niederschlagswasser mehr in anschließende Schmutzwasserkanäle eingeleitet wird. Damit wäre die Ursache der o.g. Problematik behoben. Es ist beabsichtigt erste Maßnahmen schon in diesem Jahr und alle weiteren in den kommenden beiden Jahren umzusetzen. Quellwasseraustritte werden durch die Planung nicht begünstigt oder verhindert. Unabhängig von der baulichen Inanspruchnahme der Flächen werden diese Wasseraustritte unter bestimmten Bedingungen stattfinden oder nicht. Die Grundstückseigentümer müssen sich dieser Problematik stellen und gegebenenfalls Maßnahmen ergreifen, welche eine gesteuerte Ableitung der Wasseraustritte bewirkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Übrigen kaum mehr Nachverdichtungs-möglichkeiten geschaffen, als heute schon bestehen. Der Plan soll vielmehr eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen und sorgt eher für eine Begrenzung der Möglichkeiten. <u>Zahl der Wohneinheiten</u> Der Anregung wird gefolgt. Im Offenlegungsentwurf wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude entlang der Straßen „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“ auf 3 begrenzt. <u>Erschließungssituation Grundstück „Osnabrücker Straße 39“</u> Die Erschließung des Grundstückes Flur 110, Flurstück 267 wird über die L832 („Osnabrücker Straße“) erfolgen. Zur Straße „Waldfrieden“ erhält das Grundstück ein Zu- und Abfahrtsverbot. Im Rahmen einer Verkehrsschau ist durch die
---	---

Ferner ist zu berücksichtigen, dass im Bereich oberhalb des „Waldfriedens“ alter Baumbestand ist, der schützenswert ist. Trotz fehlender Baumsatzung sollte durch eine engere Bebauung dieser Baumbestand nicht weichen, da er der Siedlung ihren Charakter verleiht und sich vom Rochus bis zum ehemaligen Kloster „Waldfrieden“ und darüber hinaus erstreckt. Hinzu kommt die Bergschadenproblematik infolge alter Grubenanlagen und möglichem Grubenwasser infolge des Rückbaus des Bergbaus. Der Einwirkungsbereich des Bergbaus reicht bekanntlich bis zum Holsterkamp und darüber hinaus. Bei einer weiteren Verdichtung durch Ausweitung auch der Wohneinheiten von jetzt überwiegend einer Wohneinheit auf angedacht 3 – 5 Wohneinheiten ist eine übermäßige Versiegelung durch weitere Gebäude und Stellflächen zu befürchten. Warum sollen an der Bockradener Straße 2 – 3 Wohneinheiten festgesetzt werden und am „Wald-frieden“ 3 – 5? Dadurch ist eine übermäßige Versiegelung und Verdichtung der bisher mit Gärten und gewachsenem Baumbestand ausgestatteten Grundstücke am „Waldfrieden“ zu befürchten, was sich bereits jetzt im Bereich des realisierten 14 – WE – Bauvorhabens „Rohmanns Anlagen“ (ehemals Schießstand) zeigt. An der Osnabrücker Straße soll das gelbe Haus abgerissen und durch bis zu drei Wohnblöcke mit bis zu sieben Wohneinheiten ersetzt werden. Hierdurch kommt es zu einer erheblichen Zunahme des Anliegerverkehrs. Eine zunächst angedachte, jetzt wohl verworfene Ein- und Ausfahrt im Bereich oberhalb der Ausfahrt des Hotelparkplatzes „Leugermann“ ist abzulehnen. Diese läge im Scheitel-punkt der Kurve und wäre nicht einsehbar und würde eine erhebliche Gefährdung für alle Verkehrsteilnehmer bedeuten. Ferner ist der vorhandene Baumbestand, der dem Waldfrieden noch (!) sein Gepräge gibt, insbesondere im oberen Bereich der Straße Waldfrieden in die aktuelle Bauplanung mit einzubeziehen. Die drei geplanten Wohnblöcke im Bereich „Osnabrücker Straße“ zum daneben bzw. darüber liegenden Waldgebiet müssen nach dem BWaldG den gesetzlichen Mindestabstand waren. Auf die nachbarschaftlichen Belange der Anlieger ist Rücksicht zu nehmen! Wir bitten um eine Stellungnahme zu den aufgeworfenen Punkten binnen zehn Tagen.	Ordnungsbehörde der Stadt Ibbenbüren festgestellt worden, dass eine Erschließung des Grundstückes über die Straße „Waldfrieden“ aufgrund der Topographie sowie der örtlichen Verkehrssituation als Innenkurve sehr kritisch zu beurteilen ist. Aufgrund der bereits vorhandenen Linksabbiegespur auf der „Osnabrücker Straße“ ist jedoch eine Erschließung des o.g. Grundstückes vom „Waldfrieden“ aus entbehrlich. Ggfs. kann bei Bedarf ein Rechtsfahrgebot für die Ausfahrt angeordnet werden. Diese Regelung ist aber nicht im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffen, sondern kann nach Fertigstellung der Bauvorhaben durch die Ordnungsbehörde angeordnet werden.
---	--

b. Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung nach § 3 (2) BauGB Offenlegung der Planunterlagen im FD Stadtplanung in der Zeit vom 27. Juni 2017 bis 26. Juli 2017 Anmerkung: Die eingegangenen Stellungnahmen sind wortwörtlich wiedergeben.	
1 Anlieger der Straße „Waldfrieden“ Erstellt am 27.07.2017 Sehr geehrter Herr Lehmkuhl, wie gestern den 26.07.2017 um 15 Uhr mit Ihnen, Herrn Lehmkuhl besprochen, beschreiben wir Ihnen mit dieser Mail unsere Ideen zum Bauvorhaben. Die Familie ... mit Sohn ... muss im Augenblick 16 Stufen Außentreppe gehen, um auf die Erdgeschosebene zu gelangen und weitere 16 Stufen Innentreppe, um in den Schlaf-, Badbereich und Kinderzimmer zu kommen. Die Haushaltshilfe muss mit Wäsche usw. vom 1. Obergeschoss die Treppe runter ins Erdgeschoss, dann die Außentreppe runter am Haus hergehen, um in den Keller zu gelangen (Waschmaschine, Trockner, Bügelzimmer). Es gibt in der Wohnung keine Treppe von innen in den Keller. Dazu unsere Ideen: Wenn man von der Garage aus hoch geht, aufs Haus schaut rechte Seite: 1) auf Kellerebene ein Schwimmbad 2) von der Ebene einen Aufzug bis ins 1. Obergeschoss einbauen mit Treppenaufgang 3) auf Wohnebene einen Wintergarten, um die Sonne genießen zu können, da im vorhandenen Haus der Sonneneinfall sehr gering ist. So eine ähnliche Lösung könnte man sich auch evtl. vor dem Haus vorstellen, welches architektonisch dem vorhandenen Haus nicht so gut tun würde. Nach dem jetzigen Bebauungsfeld wäre dieses alles nicht möglich. Es wäre super, wenn nach dem Urlaub von Herrn Steggemann noch einmal über Möglichkeiten gesprochen werden könnte, um den Wunsch (den Traum) der Familie zu verwirklichen. Vielen Dank nochmals für das nette Gespräch mit Ihnen und Ihrer Kollegin.	Abwägung: Die Stellungnahme bleibt unberücksichtigt. Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist dabei ein primäres Ziel. Um dieses zu erreichen, ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches eine maßvolle und dennoch ausreichende Ausweisung von Bauflächen notwendig. Bei der Überlegung, inwieweit überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB festgesetzt werden können und sollten, sind die öffentlichen und privaten Belange abzuwägen. Der öffentliche Belang, möglichst effizient mit der Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten umzugehen, um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem wichtigen Allgemeingut „Grund und Boden“ zu entsprechen, steht oftmals im Widerspruch zu den Interessen der Grundstückseigentümern. Diese wünschen sich in der Regel eine möglichst hohe bauliche Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke, um so zum einen entweder ihre Vorstellungen von der Schaffung ihrer privaten Eigenheime möglichst ohne Einschränkungen realisieren zu können oder andererseits monetäre Interessen durch Gewinnmaximierung beim Verkauf ihrer Grundstücke/Immobilien mit Erweiterungsmöglichkeiten zu verfolgen. Die vom Einwendungsgeber vorgetragenen Bauwünsche, die sich aufgrund des jetzigen Widerspruches zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wohl nicht realisieren lassen, sind sicherlich – subjektiv betrachtet – nachvollziehbar. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück, das im mittleren Bereich mit einem bestandsgeschützten Wohngebäude besetzt ist, durch die festgesetzten Baugrenzen sowohl im vorderen Grundstücksbereich am „Waldfrieden“, als auch im hinteren Bereich an „Rohmanns Anlagen“ die Möglichkeit besteht, weitere Bauvorhaben realisieren zu können. Außerdem können am bestehenden Gebäude im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeiten Modernisierungen/geringfügige Erweiterungen zugelassen werden. Im Vergleich zu allen anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Waldfrieden“ ist dieses eine Besonderheit. Insoweit stellt der vorliegende Bebauungsplan hier keine besondere Einschränkungen dar. Die Abwägung, ob der vorgetragene private Belang zu berücksichtigen ist, kommt zu dem Ergebnis, dass in diesem Fall der öffentliche Belang „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ höher zu bewerten ist als der private Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten. Mit dem Eigentümer wird zeitnah Kontakt aufgenommen, um die Erweiterungsmöglichkeiten am Bestandsgebäude zu besprechen.

	Mit freundlichen Grüßen	
2	Anlieger der Straße „Rohmanns Anlagen“ Erstellt am: 26.07.2017 Sehr geehrte Damen und Herren, der Einwand wird im Interesse des Eigentümers und der Angehörigen Familien erhoben. Mit dem momentan ausliegenden neuen Bebauungsplan können wir uns so nicht einverstanden erklären. Die Änderungen beinhalten sowohl für das bebaute Grundstück Rohmanns Anlagen 11 als auch für das zu bebaute Flurstück 578 Benachteiligungen für den Eigentümer und uns als Rechtsnachfolger, die wir Ihnen hiermit näher ausführen möchten: Einwendungen/Anregungen: 1. Flurstück 578: Wir regen an eine Zusage für die gleiche Geschosshöhe analog zum Waldfrieden. Hierdurch wird ein einheitliches Bild geschaffen, das Flurstück 578, Waldfrieden 10, Rohmanns Anlagen 11 und Waldfrieden 8 hätten dann die gleiche Geschosshöhe, was insgesamt ein harmonisches Gesamtbild ergäbe. 2. Rohmanns Anlagen 11: Wir regen an die Aufstockung für eine mögliche Bebauung auf mehr (mindestens 3) Wohneinheiten. Durch den neuen Bebauungsplan ist ein erheblicher wirtschaftlicher Nachteil für den Eigentümer entstanden, da bei der Bewertung der Grundstücke vor dem Verkauf des südlichen Geländes an Herrn die Bebauung mit mehr Wohneinheiten möglich war, so dass der Wert des Grundstückes deutlich höher lag. Ein Verkauf wäre mit Wissen um den Tatbestand der Reduzierung der maximal möglichen Wohneinheiten auf 2 so nicht erfolgt. So weisen auch die Grundstücke und deutlich mehr als 2 Wohneinheiten auf. 3. Flurstück 578: Wir regen an das Fahrrecht über Rohmanns Anlagen vom Waldfrieden aus zu regeln. A) der Eigentümer hat Anfang der 60-er Jahre die Zuwegung angelegt, die Kosten für das Material des gesamten Weges wurde von diesem gekauft und der Stadt zur Einbringung in den Weg zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosshöhe ist in Abhängigkeit zur nördlich angrenzenden Waldkulisse zu sehen. Ursprünglich war beabsichtigt die Grundstücke südlich des Fuß-/Radweges (Rohmanns Anlagen) nicht in sogenannter 2. Reihe bebauen zu lassen. In der Abwägung mit den dort vorherrschenden privaten Belangen wurde jedoch im vorliegenden Entwurf eine in der Höhe und Lage begrenzte Bebaubarkeit ermöglicht. Die festgesetzte Eingeschossigkeit nimmt Rücksicht auf die nördlich angrenzende Waldfläche. Diese gilt dann konsequenter Weise auch für das Flurstück 578. Die vorab genannte Begründung gilt auch für die höchst zulässige Anzahl der Wohneinheiten. Dem Wunsch die verkehrstechnische Erschließung des bebauten Flurstückes 250 (Rohmanns Anlagen 11) sowie der östlich angrenzenden Flurstücke 251 und 578 über den Fuß-/Radweg von Osten her zu ermöglichen, wird gefolgt. Eine erneute Ortsbesichtigung wurde mit dem Fokus auf die zu erwartenden technischen und finanziellen Aufwendungen, um die bisher geplante Verlängerung der Straße

Dieser Tatbestand wurde von dem damaligen Stadtbaurat schriftlich fixiert und Zugeständnisse hinsichtlich der langfristigen erweiterten Nutzung vereinbart. Dieses Schreiben liegt der Stadt vor. Zudem wurde der gesamte Weg über mehr als 50 Jahre vom Anlieger aufwendig und sorgfältig betreut, d. h. im Winter von Schnee geräumt, bei Glätte gestreut, im Herbst vom Laub befreit, im Frühjahr vom Unkraut gesäubert und der gesamte Weg während der kompletten Zeit auch von Unrat frei gehalten. Der Stadt entstanden so quasi keine Kosten für diesen Weg. Zusätzlich bedeutet dies auch einen wichtigen Beitrag zum Gemeinwohl. Hätte der Anlieger diesen wertvollen Beitrag nicht geleistet, hätte dieser Weg Rohmanns Anlagen nicht zum Wanderweg erklärt werden können. B) Es ist für den Anlieger als Eigentümer des Flurstückes 578 und uns als Angehörige nicht nachvollziehbar, weshalb eine Zuwegung für dieses Grundstück nicht möglich sein soll. Die Mieter der beiden Mietobjekte Rohmanns Anlagen 1 und 3, die insgesamt 14 Wohneinheiten aufweisen, benutzen den Weg zur Hälfte bis zur Kurve. Nach Bau dieser beiden Mietobjekte wurde hier der ehemalige Wander- und Radweg zur Hälfte zur Straße umgewidmet! Wie ist das möglich/Sonderbehandlung? Es ist nicht nachzuvollziehen, dass der Anleger und Pfleger dieser Straße keine Anbindung für Flurstück 578 hat, die Anlieger der Mietobjekte schon. Der Anlieger Rohmanns Anlagen 11 fährt ebenso über die Straße und dann über den Wander- und Radweg zu seinem Haus, genauso fahren die Angehörigen mehrmals am Tag zu diesem Anwesen, da der Eigentümer betagt ist, er verpflegt und versorgt werden muss. Eine Mehrbelastung durch erhöhten Autoverkehr wird nicht erfolgen, da nach einer Bebauung dieses Grundstückes durch die Familie (Enkelkinder) die Pflege des Eigentümers Rohmanns Anlagen dann direkt erfolgt und die mehrmals täglichen Besuche zum großen Teil wegfallen würden. C) Insgesamt ist die Gestattung der Zuwegung über Rohmanns Anlagen 11 vom Waldfrieden 11 eine wirtschaftlich sinnvolle und tragbare Lösung, da der Eigentümer Rohmanns Anlagen 11 auch gleichzeitig der Eigentümer des Flurstücks 578 ist. Dieses Grundstück ist durch die fehlende Zufahrt benachteiligt, da im Gegensatz zu den östlich gelegenen Grundstücken in der jetzigen Baulinienfläche keine Zuwegung von Süden ab der Straße Waldfrieden möglich ist. D) Der Stadt entstehen durch diese Bewilligung der Zuwegung weder	„Rohmanns Anlagen“ von Nordwesten herstellen zu können, durchgeführt. Im Ergebnis soll nun im Sinne eines schonenden Umganges mit der Topographie, dem Gehölzbestand und den finanziellen Mitteln die ursprüngliche Absicht die Straße „Rohmanns Anlagen“ von Nordwesten bis an die o.g. Flurstücke durchzubauen, aufgegeben werden. Als Konsequenz daraus wird nun die städtische Fläche, die bisher als Straßenverlängerung „Rohmanns Anlagen“ vorgesehen war, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit diese Flächen den Grundstücksnachbarn zum Kauf anzubieten. Die verkehrstechnische Erschließung der o.g. Flurstücke soll nun weiterhin über den als Fuß-/Radweg festgesetzten östlichen Teil von „Rohmanns Anlagen“ erfolgen. Hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 4 entsprechend geändert.
--	---

	Nachteile noch Kosten, auch könnte so ein Ausbau der Straße Rohmanns Anlagen ab der Rohmannstraße unterbleiben, da alle anderen Grundstücke erreichbar sind und ein Ausbau so nicht mehr erforderlich wäre. Im Gegenteil, man könnte sich vorstellen, dass die Kosten eines Straßenneubaus erheblichen Ärger bei den Anliegern hervorgerufen wird, da kein zusätzlicher Nutzen für die Anwohner erbracht wird. Eine Bewilligung der Zuwegung für das Flurstück 578 ist also eine äußerst kostengünstige und einfache Lösung für alle Beteiligten. 4. Wir regen grundsätzlich an die Verlängerung der Zufahrt Rohmanns Anlagen bis einschließlich Flurstück 578 von der Rohmannstraße aus. 5. Wir regen an, dass das Flurstück 578 in die Baugrenzenfläche zu Grundstück Rohmanns Anlagen 11 mit aufgenommen wird und die baulichen Möglichkeiten wie Anzahl der WE und Geschossflächen, etc. auch hierfür gültig werden. Das Grundstück Rohmanns Anlagen 11 und das Flurstück 578 stehen in einem wirtschaftlichen und familiären Verbund. Vorgesehen ist eine Bebauung des freien Grundstückes durch die Familie, damit eine Verpflegung und Versorgung des Eigentümers geleistet werden kann. Somit wäre eine Aufnahme dieser Parzelle in die Baugrenzenfläche mit Rohmanns Anlagen 11 sinnvoll, es wird ein einheitliches Bild bei der geplanten und späteren Bebauung gewährleistet. Wir bitten Sie, unsere Einwände und Anliegen sorgfältig und eingehend zu prüfen. Wir hoffen, dass Sie eine für uns sinnvolle, einfache und pragmatische Lösung finden. Eine Kopie dieses Schreibens geht auch z. Hd. Herrn Dr. Marc Schrammeyer, der in seinem Wahlversprechen großen Wert auf das Wohl, die Belange und Bedürfnisse der Einwohner Ibbenbüren legte. So auch bei Fragen um Erschließung von Wohnraum, bestmögliche Ausnutzung von Bauflächen etc. Mit freundlichen Grüßen	Eine Anpassung der Baugrenzen, der zulässigen Wohneinheiten und der Geschossflächenzahl des Flurstückes 578 an die Festsetzungen für das Flurstück 250 soll aus den oben bereits aufgeführten Gründen nicht erfolgen. Die wirtschaftlichen und familiären Verbindungen werden dadurch nicht in Frage gestellt oder negativ beeinflusst. Immerhin wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Bebauung der Flurstückes 578 überhaupt erst möglich.
3	Anlieger der „Bockradener Straße“ Erstellt am: 13.06.2017 Sehr geehrter Herr Manteuffel, sehr geehrte Damen und Herren des Bauausschusses und des Rates der Stadt Ibbenbüren, vor 2 Jahren verstarb mein Vater, der ein ca. 1000 m² großes Grundstück	Die Anregungen bleiben aus folgenden Gründen unberücksichtigt:

an der Bockradener Straße mit einem 1927 erbauten Haus besaß. Wir haben dann im vergangenen Jahr beschlossen, das alte Haus eventuell abzureißen und gemäß dem Wunsch meines Vaters ein an den Platz angepasstes Mehrfamilienhaus (hier: 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage, barrierefrei) zu errichten. Zu diesem Zweck haben wir 2 Mitarbeiter des Bauamtes der Stadt Ibbenbüren zu einem Ortstermin eingeladen, Resümee: Toller Plan, selten mache sich jemand so viele Gedanken um das Aussehen eines Gebäudes und das Einfügen die Landschaft! Wir haben dann den Bauplan eingereicht und geraume Zeit später die Nachricht bekommen, dass die Stadt Ibbenbüren wohl einen Bebauungsplan auf dieses Gebiet legen möchte, den es bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht gab! Zum jetzigen Zeitpunkt, also mit evtl. Bebauungsplan, darf ich nun 3 Wohneinheiten bauen, was absolut unwirtschaftlich ist, gerade wenn der Verkehr durch oberirdische Parkmöglichkeiten nicht belastet werden soll. Die massive Einschränkung auf 3 WE entbehrt jeglicher Grundlage, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft bereits einige Mehrfamilienhäuser stehen bzw. vor kurzem neu gebaut wurden als auch einige 6 bzw. 7 WE in Planung sind oder kürzlich genehmigt wurden! Weiter sind die angegebenen GRZ und GFZ bei 3 Wohneinheiten in keinsten Weise wirtschaftlich zu realisieren, denn hier spielt auch noch die Beschaffenheit der Grundstücke (Hanglage, Bergbau) eine nicht unerhebliche Rolle. Außerdem verringern sich die Baugrenzen aus der Straße am Waldfrieden in die Bockradener Straße von 22m auf 20m. Dies ist sowohl nicht nachvollziehbar als auch eine Ungleichbehandlung innerhalb des Bebauungsplans und sollte daher angepasst werden. In der Stadtentwicklungsstudie von Ibbenbüren wird genau darauf hingewiesen, wie viele und welche Wohnungen in Ibbenbüren entstehen müssen, was auf einen Bedarf bei der Nachverdichtung schließen lässt, dieser ist auch notwendig, allerdings unter diesen Bedingungen nicht umsetzbar, gerade wenn der Verkehr durch oberirdische Parkmöglichkeiten nicht belastet werden soll. Daher schlagen wir im Rahmen der Gleichbehandlung der Anwohner vor, die Zahl der WE auf 5 zu begrenzen, um somit auch einen zu starken und restriktiven Eingriff in private Vermögen zu verhindern. Gerne sind wir bereit, unser Projekt noch einmal vorzustellen!	Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist dabei ein primäres Ziel. Um dieses zu erreichen, ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches eine maßvolle und dennoch ausreichende Ausweisung von Bauflächen notwendig. Bei der Überlegung, inwieweit überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB festgesetzt werden können und sollten, sind die öffentlichen und privaten Belange abzuwägen. Der öffentliche Belang, möglichst effizient mit der Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten umzugehen, um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem wichtigen Allgemeingut „Grund und Boden“ zu entsprechen, steht oftmals im Widerspruch zu den Interessen der Grundstückseigentümern. Diese wünschen sich in der Regel eine möglichst hohe bauliche Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke, um so zum einen entweder ihre Vorstellungen von der Schaffung ihrer privaten Eigenheime möglichst ohne Einschränkungen realisieren zu können oder andererseits monetäre Interessen durch Gewinnmaximierung beim Verkauf ihrer Grundstücke/Immobilien mit Erweiterungsmöglichkeiten zu verfolgen. Die vom Einwendungsgeber vorgetragenen Bauwünsche, die sich aufgrund des jetzigen Widerspruches zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wohl nicht realisieren lassen, sind sicherlich – subjektiv betrachtet – nachvollziehbar. Jedoch soll es im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander bei den getroffenen Festsetzungen bleiben. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten entlang der Straßen „Waldfrieden“ und „Bockradener Straße“ auf 3 begrenzt, um lediglich eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen. Dies wird über die vorgesehenen nicht an die Höchstzulässigkeit gemäß Baunutzungsverordnung reichenden Grund- und Geschossflächenzahlen ebenfalls angestrebt.
--	---

Erstellt am 31.08.2018 (Fristablauf war am 26.07.2017!!) verfasst von Sozietät..... Stellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, unter Beifügung einer auf uns lautenden Vollmacht zeigen wir an, dass wir Frau....., anwaltlich vertreten. Grund unserer Beauftragung ist die Geltendmachung von Verfahrens- sowie Abwägungsfehlern bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Waldfrieden“ der Stadt Ibbenbüren. 1. Der Plan leidet an Verfahrensfehlern. Gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte vorliegend unter dem 17.6.2017. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden wiederum erfolgte im Zeitraum vom 27.06.2017 bis 26.07.2017. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Zwar ist die Mindestfrist des § 3 Abs. 2 BauGB vorliegend gewahrt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Frist zur Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung eine Mindestfrist ist, die je nach Bürgerinteresse ausreichend zu verlängern ist. Diesem Gebot ist vorliegend nicht Genüge getan, so dass das Verfahren an einem Verfahrensfehler leidet, der nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtlich ist und zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen würde. 2. Der Plan leidet an Abwägungsfehlern. Der Bebauungsplan verstößt darüber hinaus gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 Nr. 2 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. In der Beschreibung des Vorhabens und der Abwägung der Planung ist unter Ziffer 3.2 angeführt, dass im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 ein Bedarf an Wohnraum ermittelt wurde. Dieser entstehe vor allem durch den Anstieg der Haushaltszahlen aufgrund der tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen. Bis zum Jahr 2025 würden demnach noch etwa 170 neue Einheiten pro Jahr benötigt.	Die Anregungen bleiben aus folgenden Gründen unberücksichtigt: Sowohl die Offenlegungsfrist wie auch die Frist zur Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung wurden gesetzeskonform eingehalten. Insoweit liegt hier kein Verfahrensfehler vor. Vielmehr hätte in diesem Fall der Einwendungsführer bzw. seine Vertretung um eine Fristverlängerung bitten können/müssen. Diese wäre voraussichtlich auch gewährt worden. Ohne diesen Anstoß gab es keinen Anlass die Fristen zu verlängern. Die zitierte Wohnungsmarktanalyse bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet Ibbenbürens. Die dort festgehaltenen Inhalte, Ergebnisse und Zielformulierungen gelten ebenso insgesamt für das Stadtgebiet. Sie können sicherlich nicht immer in allen Teilen der Stadt in vollem Umfang planungsrechtlich umgesetzt werden. Schließlich gilt es die ganz unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Schaffung von weiteren Wohneinheiten stellt dabei lediglich einen Belang dar. Daraus ergibt sich quasi auch automatisch, dass es keinen grundsätzlichen Anspruch auf vollumfängliche Umsetzung dieser Ziele in allen Teilen der Stadt gibt. Vielmehr muss es in allen einzelnen Plangebieten eine genau auf dieses
---	---

In der Begründung ist ferner angeführt, dass die Stadt Ibbenbüren zur Zeit kaum noch Wohnungsbaugrundstücke anzubieten habe. Die Nachfrage sei jedoch sehr groß und auch deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Nach heutiger Einschätzung werden innerhalb des Planbereiches voraussichtlich kurzfristig etwa 20, insbesondere kleine Wohneinheiten, entstehen, ohne dass Erschließungsmaßnahmen erforderlich würden. Darüber hinaus bleibe weiteres Verdichtungspotenzial im Planbereich erhalten, welches aufgrund der demographischen Entwicklungsperspektiven der Eigentümerschaft in den nächsten Jahren voraussichtlich ebenfalls in Anspruch genommen werde. Der Bebauungsplan steht diesem Ziel der Bauleitplanung jedoch diametral entgegen. Nach dem beabsichtigten Bebauungsplan ist die Bebauung des Grundstücks meiner Mandantschaft beispielsweise lediglich mit drei Wohneinheiten jeweils mit einer Wohnungsgröße von etwa 150 m² möglich. Eine solche Bebauung steht dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung jedoch gerade entgegen, zumal der Verkehr durch oberirdische Parkmöglichkeiten nicht belastet werden soll. Die im Bebauungsplan angegebenen GRZ und GSZ sind bei drei Wohneinheiten in keiner Weise wirtschaftlich realisierbar, zumal die Beschaffenheit der Grundstücke (Hanglage, Bergbau) ebenfalls zu berücksichtigen ist. Die Baugrenzen auf der Straße am Waldfrieden in die Bockradener Straße verringern sich zudem von 22 m auf 20 m. Dies ist nicht nachvollziehbar und stellt zudem eine Ungleichbehandlung der Bürgerinnen und Bürger innerhalb des Bebauungsplans dar. Die bauliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks meiner Mandantschaft auf drei Wohneinheiten steht damit diametral dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von kleinen Wohneinheiten innerhalb des Planbereiches entgegen. Der Bebauungsplan zeigt an dieser Stelle ein gravierendes Abwägungsdefizit, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft bereits einige Mehrfamilienhäuser stehen bzw. vor kurzem neu gebaut wurden sowie auch einige Häuser mit sechs bzw. sieben Wohneinheiten in Planung sind und kürzlich genehmigt wurden. Auch dieser genehmigungsrechtliche Stand stellt eine Ungleichbehandlung der beteiligten Bürgerinnen und Bürger dar. Das Abwägungsgebot ist darüber hinaus auch aus einem weiteren Grunde verletzt. In Ziffer 3.7 der Begründung des Bebauungsplans wird angeführt, dass die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte be-	Gebiet und die dort vorhandenen unterschiedlichen Belange speziell darauf abgestimmte Planungsziele geben. Der vorliegende Bebauungsplan eröffnet sehr wohl auch Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Planbereiches. Die Mehrzahl der vorhandenen Gebäude weisen weniger als 3 Wohneinheiten auf, so dass durch diesen Bebauungsplan in städtebaulich vertretbarem Umfang die Nachverdichtung ermöglicht wird und er somit den Zielen der Wohnungsmarktanalyse und des Stadtentwicklungsprogrammes hinreichend Rechnung trägt. Nur können und müssen diese Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht auf allen Grundstücken im eventuell vom Eigentümer gewünschten Umfang ermöglicht werden. Regelungen zu oberirdischen Parkmöglichkeiten werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Städtebauliche Entwicklung kann und darf sich nicht ausschließlich an aktuell wirtschaftlichen Interessen orientieren. Auch diese sind nur ein Belang unter vielen. Wie vorab schon beschrieben, ermöglicht der Bebauungsplan in nicht unerheblichem Umfang Nachverdichtungen. Inwieweit diese auf den einzelnen Grundstücken wirtschaftlich entwickelt werden können, muss und kann der Bebauungsplan nicht regeln. Die o.g. Abwägung zum Thema „Wohnungsmarktanalyse“ gilt sinngemäß auch für das Thema „Stadtentwicklungsprogramm“.
--	--

rücksichtigt seien. Die Aufstellung des Bebauungsplans trage insbesondere dem Oberziel des Stadtentwicklungsprogramms der Stadt Ibbenbüren Rechnung. Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau solle auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erforderten eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung. Durch die Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereiches in zentraler Lage in relativer Nähe zur Innenstadt Ibbenbürens werde der weitere Flächenverbrauch und der damit zusammenhängende Erschließungskostenaufwand in bisherigen unbesiedelten Bereichen reduziert und eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht. Dem Ziel Nr. 3 des Stadtentwicklungskonzeptes, nämlich dass es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus im Wohnungsbau geben müsse, werde darüber hinaus Rechnung getragen. Aufgrund des demographischen Wandels die Zahl der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren gestiegen sei und voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter steigen werde, werden mehr kleinere Wohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern benötigt. Das vorliegende städtebauliche Verdichtungspotenzial könne für verschiedene Bevölkerungsgruppen (z.B. Senioren, Singles, Alleinerziehende) ein vielfältiges Wohnungsangebot zu Verfügung stellen. In diesem Punkt verletzt die Begründung des Bebauungsplans in eklatanter Weise das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die aus dem Bebauungsplan resultierende Bebaubarkeit eines Grundstücks von fünf auf lediglich drei Wohneinheiten trägt sicher nicht zu der im Stadtentwicklungsprogramm definierten Nachverdichtung im bereits besiedelten Bereich bei sowie zum Angebot von Wohnraum für Senioren, Singles und Alleinerziehende, interessanten Wohnangeboten. Der Erwerb einer 150 m² großen Eigentumswohnung ist gerade für Singles und Alleinerziehende, aber auch für Senioren, unrealistisch und geht an deren Wohnbedürfnissen komplett vorbei. Gerade das von meiner Mandantschaft geplante Wohnangebot von fünf Wohneinheiten mit einer Spanne von 60-80 m² wird den Wohnbedürfnissen der im Stadtentwicklungsprogramm dargestellten Bevölkerungsgruppe viel eher gerecht. Aus dem beabsichtigten Bebauungsplan resultieren im Hinblick auf die Bebaubarkeit zahlreicher Grundstücke Einschränkungen, die den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte diametral entgegenstehen.	
--	--

Vorliegend wird ausschließlich die Schaffung von drei Wohneinheiten ermöglicht. Das ist der Schaffung von einem Einfamilienhaus quadratmetermäßig absolut vergleichbar. Durch den Bebauungsplan wird bewirkt, was nach der Begründung des Bebauungsplans gerade ausgeschlossen werden soll! Vorgenannte Fehler bei Aufstellung und Abwägung des Bebauungsplans sind beachtlich im Sinne der §§ 214, 215 BauGB. Entsprechend ist Abhilfe zu schaffen.	
--	--

3. Eigene Veränderungsvorschläge (Verwaltung, Planer)

a) zum Offenlegungsbeschluss

- Seitens der Verwaltung bzw. des Planers werden keine Änderungsvorschläge vorgetragen, die über die vorab genannten Vorschläge hinausgehen.

b) Zum Satzungsbeschluss

- Seitens der Verwaltung bzw. des Planers werden keine Änderungsvorschläge vorgetragen, die über die vorab genannten Vorschläge hinausgehen.