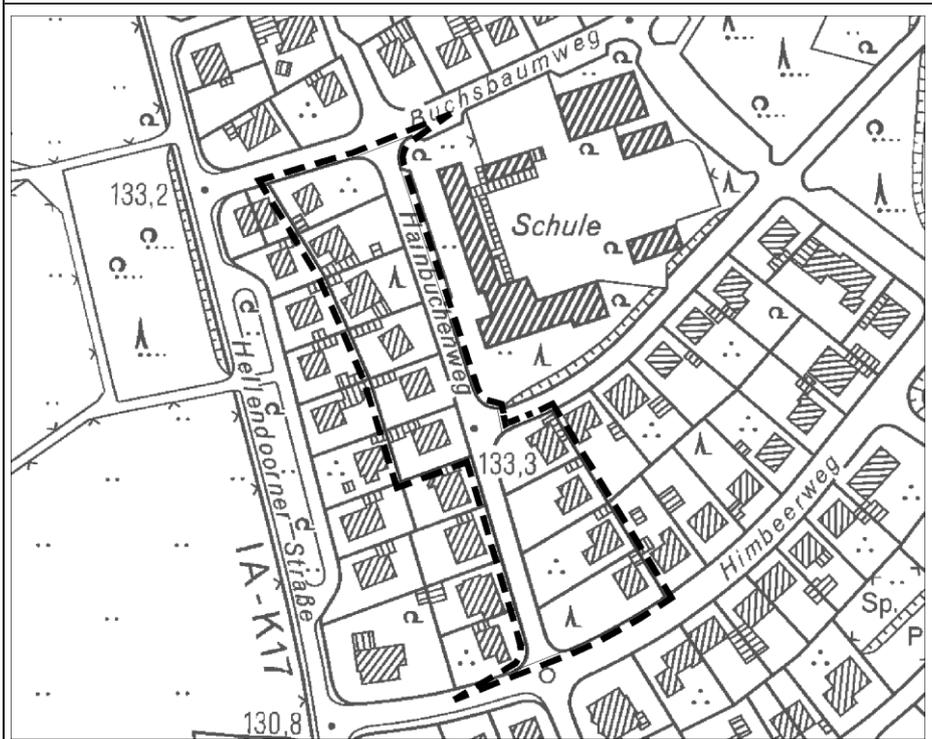


Begründung

Bebauungsplan Nr. 09 „Dickenberg-Süd“, 1. Änderung Verfahren nach § 13a BauGB



Stand: 27. April 2022

1. Ausfertigung

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Rahmenbedingungen	5
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	8
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	10
3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	10
3.4 Belange des Umweltschutzes	11
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	12
3.6 Belange des Verkehrs	12
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	13
4. Inhalt der Planänderung	13
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	14
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	16
5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	19
6. Verahrensvermerke	19

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

- Erforderlichkeit** Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere bauliche Entwicklungen im unmittelbaren Bereich des Hainbuchenwegs im Stadtteil Dickenberg zu schaffen. Den Ausgangspunkt bildet eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte 30kv-Stromleitung, welche zum heutigen Zeitpunkt bereits zurückgebaut wurde. Gleichzeitig ist der damit verbundene Schutzabstand, welcher durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt wird, derweil als obsolet zu bezeichnen. Demnach ergeben sich zusätzliche bauliche Potenzialflächen im bestehenden Siedlungsbereich, die im Rahmen weiterer Innenentwicklung genutzt werden können. Da jedoch das aktuelle Planungsrecht einer städtebaulich vertretbaren Neubebauung entgegensteht, ist eine Änderung des Bebauungsplans vonnöten.
- Innenentwicklung** Um gleichzeitig weitere Abhilfe auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu schaffen und zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen zu erzeugen, sollen die vorhandenen Baugrenzen im gewählten Änderungsbereich des Bebauungsplans angepasst und die damit verbundene Schutzzone der Leitung aufgehoben werden. Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung leitet sich daher unmittelbar aus dem bestehenden baulichen Potenzial einiger Grundstücksflächen im Änderungsbereich ab, die aufgrund des Wegfalls der Leitungstrasse nachträglich genutzt werden könnten und für eine Nachverdichtung prädestiniert erscheinen.
- Zudem liegen der Stadt Ibbenbüren konkrete Anregungen von Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern aus dem abgegrenzten Plangebiet vor, welche eine Änderung des Bebauungsplans befürworten, um die vorhandenen Flächen für eine Bebauung heranziehen zu können. Bauliche Vorhaben, Neu- oder Ergänzungsbauten, sind dabei als geeignet einzustufen, um die allgemeine Innenentwicklung im Stadtgebiet weiter zu fördern. Diese Absichten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprechen zudem dem in § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Gebot der Innenentwicklung.
- Baulücken** Zur Analyse des Potenzials weiterer Nachverdichtung im Stadtgebiet wurde im Jahr 2015 eine Befragung von etwa 650 Eigentümerinnen und Eigentümern echter Baulücken durchgeführt. Die Befragung hat im Kern ergeben, dass lediglich elf Personen in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung dieser Baulücken in Aussicht stellen. Weitere 27 streben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauungsmöglichkeit an. Umso notwendiger ist es, die aktuell zur Verfügung stehenden Potenzialflächen - wie im Bereich des Hainbuchenwegs - zu nutzen, um durch die Änderung des Plans den dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können. So lassen sich weitere Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche aktivieren und zusätzliche Baupotenziale in integrierten Lagen erzeugen.
- Bevölkerungs-entwicklung** Des Weiteren wird den Zielvorstellungen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 entsprochen. Da jährlich um die 170 neue Wohneinheiten geschaffen werden müssen, um die absehbaren Bedarfe zu decken, bietet die Änderung des Bebauungsplans hervorragende Möglichkeiten, um weitere Grundstücke im Innenbereich zu erschließen. Zum jetzigen Zeitpunkt leben etwa 500 Menschen mehr in Ibbenbüren, als 2012 für das Jahr 2020 prognostiziert wurde. Hinzukommt, dass sich die durchschnittlichen Haushaltsgrößen weiter verkleinern und auf lange Sicht mehr Haushalte zu erwarten sind. Um diesen absehbaren Entwicklungen Rechnung zu tragen, ist die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans ein wichtiger Baustein für die weitere Stadtentwicklung in Ibbenbüren.
- Verfahren nach § 13 a BauGB** Die Verfahrenswahl soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Planungsrecht wird bereits durch einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB geschaffen und der bauliche Zusammenhang der Siedlung entfaltet eine prägende Wirkung auf die bisher unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Dem Vorhaben liegt somit das beschleunigte Verfahren zugrunde, welches neben der Aufstellung auch der Änderung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung) dient. Anders als im sogenannten „Regelverfahren“ kann die Kommune im beschleunigten Verfahren bestimmte vom Gesetzgeber vorgesehene Vereinfachungen erzielen. Hierbei wird insbesondere von der Durchführung der Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts sowie von einem

weiterreichenden Monitoring abgesehen. Ferner kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entfallen. Diese Verfahrenserleichterungen sind jedoch an bestimmte Voraussetzungen nach § 13a (1) Satz 4 und 5 BauGB gebunden. Das beschleunigte Verfahren kann keine Anwendung finden, wenn mindestens eins der in Tabelle 1 genannten Ausschlusskriterien zutrifft:

Tabelle 1: <i>Ausschlusskriterien</i>
Die Zulässigkeit von Vorhaben wird begründet, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Ländergesetz führen.
Es bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.
Es ist absehbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Nach Prüfung der genannten Kriterien durch die beabsichtigte Planänderung kommt die Stadt Ibbenbüren zu dem Ergebnis, dass kein unmittelbarer Ausschluss des beschleunigten Verfahrens besteht. Keiner der drei aufgezählten Aspekte trifft für das Plangebiet zu. Ziel des Angebots-Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht für wohnbauliche Vorhaben durch ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Dementsprechend werden konkrete Vorhaben, die unmittelbar mit einer Umweltprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verbunden sind, nicht begründet. Auch nach Landesrecht (hier: UVPG NRW) ist nicht absehbar, dass eine Vorprüfung zu erstellen ist.

Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen und der zentralen Lage im Siedlungsraum werden keine besonders schützenswerten Flächen (Natura 2000-Gebiete) tangiert. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe keine größeren Firmenagglomerationen, von denen konkrete Unfälle i.S. des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ausgehen könnten. Somit sind die spezifischen Randbedingungen, die mit dem Verfahren verknüpft sind, zu überprüfen (vgl. Tabelle 2):

Tabelle 2: <i>Randbedingungen</i>
Befindet sich der beabsichtigte Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs?
Wird mit dem beabsichtigten Bebauungsplan die städtebauliche Zielsetzung der Innenentwicklung erreicht (i.S. des § 1a (2) BauGB)?
Wird mithilfe der Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachgekommen?
Liegt die festgesetzte Grundfläche i.S. des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 m ² bzw. zwischen 20.000 und 70.000 m ² , wobei nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind?

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und entspricht einer integrierten Lage. Es handelt sich um einen Teil eines bestehenden Wohnquartiers, der mithilfe der Planung nachverdichtet werden soll, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Änderungsbereich ist auf allen Seiten vollumfänglich von Wohnnutzungen umschlossen. Thematisch wird daher der Aspekt der Innenentwicklung aufgegriffen, welcher gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB räumlich hervortreten muss.

Da bereits Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB vorliegt und das Plangebiet im Flächennutzungsplan (FNP) als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird, ist von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Die überbaubare Grundfläche gemäß § 19

(2) BauGB liegt dabei unter dem vom Gesetzgeber definierten Schwellenwert von 20.000 m². Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann demnach angewandt werden.

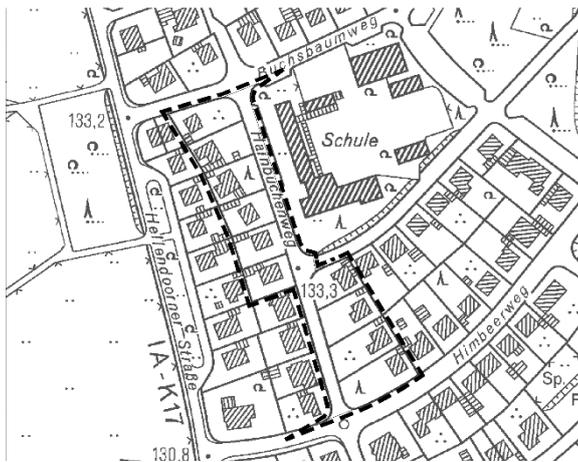
2. Rahmenbedingungen

Änderungs- beschluss

Es wird angestrebt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ am 19.06.2021 vom Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossen wird. Der zugrundeliegende Planbereich orientiert sich an dem in der Ausgangslage beschriebenen Verlauf der rückgebauten Stromleitung und befindet sich westlich des Hainbuchenwegs sowie nördlich des Himbeerwegs. Das Plangebiet wird demnach wie folgt gegliedert:

Lage und Größe

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 9.226,94 m² und wird durch die Straße Buchsbaumweg im Norden sowie vom Himbeerweg im Süden zu den dort angrenzenden Grundstücken abgegrenzt. Ein weiterer Baustein im Quartier ist insbesondere die Paul-Gerhard-Schule, welche jedoch nicht in den Geltungsbereich integriert wird. Des Weiteren sind im Änderungsbereich weitere Wohnhäuser entlang des Hainbuchenwegs vorhanden.

Abb. 2. Luftbild aus 2018 mit Planbereichsabgrenzung
Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, Geobasis NRW



Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt. Im abgebildeten Luftbild (Abb. 2) sind die Lage des Planbereiches sowie die angesprochenen Straßenbereiche gelb markiert.

Landesentwicklungsplan– LEP

Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Letzterer übernimmt hierzu die Funktion eines überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplans. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele (zu beachten) und Grundsätze (zu berücksichtigen) zur räumlichen Entwicklung des Landes fest und die getroffenen übergreifenden Festlegungen sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen entsprechend aufzugreifen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Februar 2017) weist der Stadt Ibbenbüren für den festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. Zu berücksichtigen sind im Rahmen der beabsichtigten Bauleitplanung insbesondere folgende Grundsätze:

Grundsatz 6.1-6 - Vorrang der Innenentwicklung

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

Der Grundsatz wird durch die Nachverdichtung einer integrierten Lage allgemein berücksichtigt.

Grundsatz 4 - Klimaschutz

„Die Raumentwicklung soll zum Ressourcenschutz, zur effizienten Nutzung von Ressourcen und Energie, zur Energieeinsparung und zum Ausbau der erneuerbaren Energien beitragen, um den Ausstoß von Treibhausgasen soweit wie möglich zu reduzieren. Dem dienen insbesondere - eine energiesparende Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Sinne einer Verminderung der Siedlungsflächenentwicklung (...).“

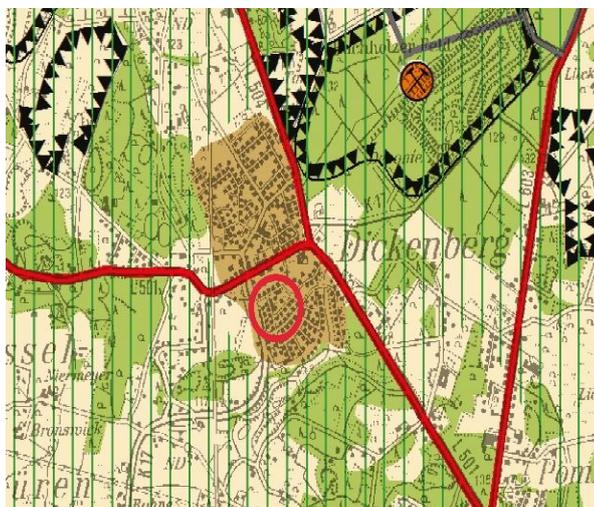
Der Grundsatz wird ebenfalls tangiert, da keine planungsrechtliche Siedlungsflächenentwicklung in den Außenbereich vorbereitet wird und bereits vorhandene Straßen der Erschließung dienen. Demnach liegen durch die kommunale Planung keine grundsätzlichen Widersprüche zu den allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

Regionalplan

Die weitaus schärfere Flächenkonkretisierung übernimmt auf der darunter liegenden Maßstabsebene der Regionalplan. Die Darstellungen werden im Folgenden näher konkretisiert:

Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2019, Nr. 7 vom 29.03.2019, S. 175 - 190 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (s. Abb. 3).

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland



Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll sich in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfs- und umweltgerecht innerhalb des Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche sind daher für wohnbauliche Entwicklungen auf der Ebene der Bauleitplanung unerlässlich. Die ASB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Baugebieten sowie für Flächenerweiterungen in Bestandsgebieten auf. An dieser Stelle sind die Kommunen in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes aufzuzeigen und entsprechende Berechnungsszenarien zur demographischen Entwicklung abzuleiten.

Ziel Nr. 3.2: „Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.“

Das Ziel wird erfüllt. Wie in der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis zum Jahr 2020 ansteigen wird. Zusätzlich werden die jeweiligen Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt), dem allgemeinen Trend folgend, auch in Ibbenbüren weiter abnehmen. Dies hat zur Folge, dass die absolute Zahl der Haushalte langfristig ansteigt, da insgesamt mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte am Wohnungsmarkt dazukommen.

Bis 2025 wurde gemäß der Wohnungsmarktanalyse ein jährlicher Bedarf von ca. 170 neuen Wohneinheiten (Neubau- und Ersatzbedarf) abgeleitet, die im Stadtgebiet neu entstehen müssen, um die Nachfrage angemessen zu befriedigen. Die aktuellen Zahlen zur demografischen Entwicklung lassen erkennen, dass selbst die obere Berechnungsvariante aus der Modellrechnung aus 2012 noch überschritten wurde. So leben heute etwa knapp 500 Menschen mehr in Ibbenbüren als in 2012 für das Jahr 2020 prognostiziert wurde. Nach wie vor stößt auch das Interesse ein Grundstück zu erwerben aufgrund des niedrigen Zinsniveaus sowie der guten gesamtwirtschaftlichen Lage auf hohe Zustimmung privater Haushalte.

Zur Vermeidung umfassender Inanspruchnahme von primär landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich soll der Wohnungsbedarf insbesondere durch Nachverdichtungen und Baulückenschließungen innerhalb des Siedlungsbereichs gedeckt werden. Hierfür wurde in 2015 eine grundlegende Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Von etwa 650 angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern echter Baulücken haben lediglich elf geantwortet, dass in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung beabsichtigt sei. Weitere 27 haben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauung in Aussicht gestellt. Dies macht deutlich, dass die Bereitschaft privater Grundstückseigentümer Ihre Flächen zu entwickeln als äußerst gering zu bewerten ist. Mit Blick auf den derzeitigen Kapital- und Immobilienmarkt ist darüber hinaus auch nicht davon auszugehen, dass sich dieser Trend des Festhaltens an Grund und Boden in absehbarer Zeit maßgeblich ändern wird.

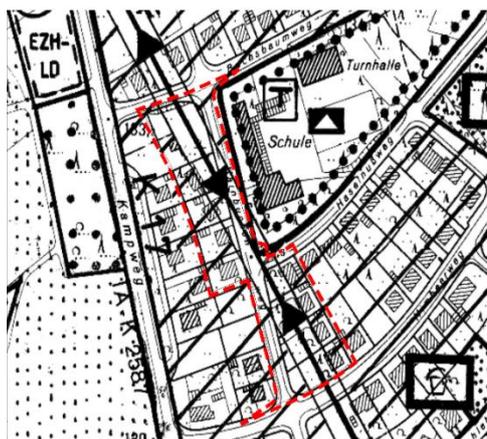
Hier knüpft thematisch insbesondere die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ an, um Bauinteressen im Siedlungsbereich zu unterstützen. Insoweit ist die Entwicklung dieser integrierten Lage innerhalb eines festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) notwendig, um dem Bedarf langfristig entsprechen zu können und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu forcieren.

Ziel Nr. 3.3: „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln“.

Das Ziel wird in Gänze erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht in vollem Umfang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

FNP

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



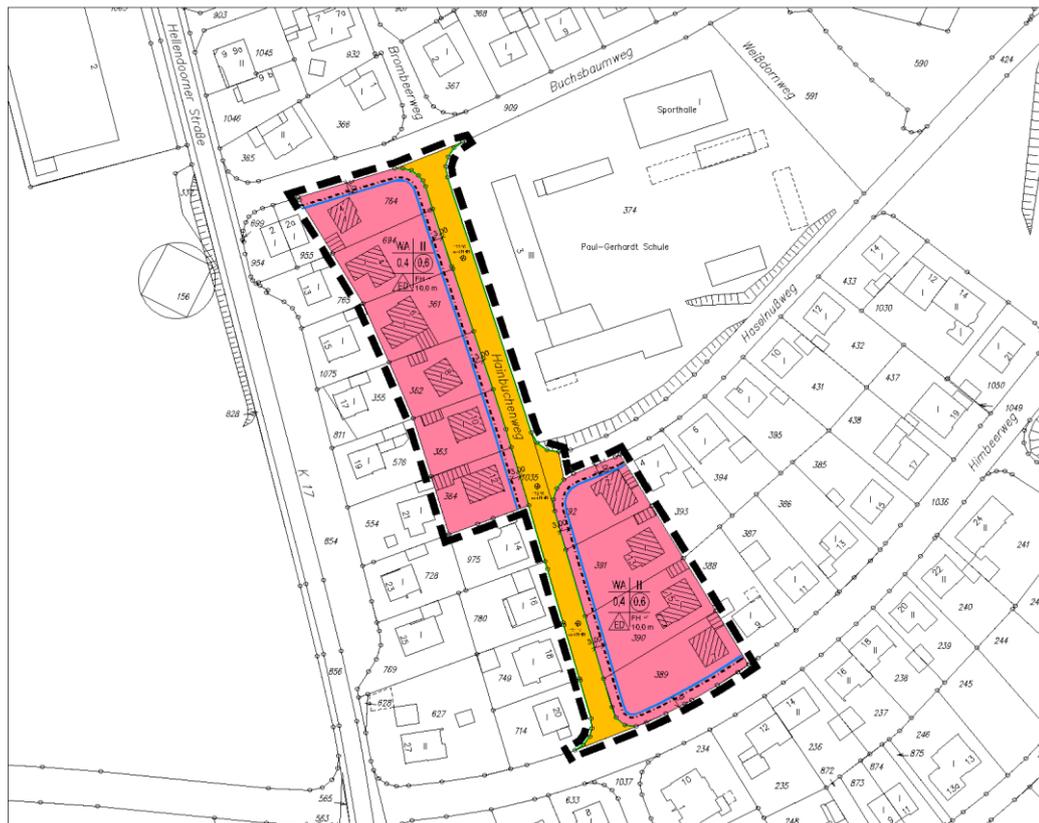
In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 4). Da die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen, ist eine Änderung des FNP im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird demnach gewahrt, da die Ziele des FNP nicht entgegenstehen.

**Angrenzende
Bebauungspläne**

In nordwestlicher Richtung schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 05 „Hellendorfer Straße“ (Sondergebiet für Einzelhandel), in nördlicher Richtung der Bebauungsplan Nr. 6b „Heitkampssiedlung“ (Wohn- und Mischgebiet) und in nordöstlicher Richtung der Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Buchholzer Damm“ an den Planbereich an. Das direkte räumliche Umfeld ist somit durch eine umfängliche Mischnutzung geprägt, obgleich der Bebauungsplan Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ überwiegend Wohngebiete gemäß der Baunutzungsverordnung ausweist.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Ibbenbüren ist nach wie vor auf einem hohen Niveau. Auf der Angebotsseite ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Bauplätze im Eigentum der Stadt Ibbenbüren, die am Markt veräußert werden können, jedoch sehr gering. Die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen innerhalb des Stadtgebiets ist daher wesentlich für die weitere Wohnbaulandentwicklung in Ibbenbüren. Gerade in bestehenden Siedlungen, welche vielfach über ungenutzte Baupotenziale verfügen, ist die Änderung vorhandener Bebauungspläne essenziell, um Nachverdichtungen im Bestand zu ermöglichen. Thematisch knüpft die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ an diesen Aspekt an. Abb. 5 zeigt den Entwurf des Bebauungsplans für das Plangebiet auf.

**Städtebauliche
Grundzüge**
Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans


Der gesamte Änderungsbereich des Bebauungsplans der westlich und östlich des Hainbuchenwegs liegt, soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die für das Plangebiet zulässigen Nutzungen, die diese Gebietskategorie beinhaltet, werden in den textlichen Festsetzungen (Kapitel 4.1) näher definiert. Um zusätzliche bauliche Potenzialflächen innerhalb des Plangebiets zu erzeugen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. So werden die vorher durch die Leitungstrasse geschützten Bereiche für eine Nachnutzung herangezogen. Dies lässt sich mithilfe der räumlichen Ausweitung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO realisieren. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, die den Standort bereits überwiegend prägen.

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind auch bei der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Abschnitt bewertend erläutert.

Tabelle 3: Übersicht über die berührten Belange		
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse (insbesondere von Familien mit mehreren Kindern), Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	x
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	x
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse

Mit der Formulierung der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ werden die bis dato herausgebildeten Standards des Städtebaus in den Vordergrund gerückt. Wohnqualität wird besonders durch die vorherrschenden Verhältnisse eines räumlichen Umfelds bestimmt. Oftmals ist das Vorhandensein städtebaulicher Missstände nach § 136 (3) BauGB ein Anzeiger für ein ausgeprägtes Störverhältnis innerhalb eines bestimmten Quartiers. Demnach wird der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten ein hohes Gewicht zuteil. Neben der Zugänglichkeit der Grundstücke sind für das Vorliegen städtebaulicher Missstände auch die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art und Maß sowie der allgemeine Zustand der baulichen Substanz heranzuziehen. Im Plangebiet sind keine städtebaulich unerwünschten Verhältnisse aufgrund der vorhandenen Gebäude und des aufgelockerten Charakters sowie der allgemeinen Lage in Ibbenbüren zu

verzeichnen. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Voraussetzungen für eine gesunde Entwicklung durch das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO bestehen. Das Wohnquartier wird allgemein gestärkt und die Wohnnutzung zunehmend gefestigt.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarkt- analyse

Zur Schaffung nachhaltiger Wohnraumvorsorge sind besonders Städte und Gemeinden auf kommunaler Ebene in der Pflicht, Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die vorherrschenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie wahrnehmbare Trends der Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich zu berücksichtigen. Letztere sind für das Stadtgebiet von Ibbenbüren qualitativ abgeleitet und bewertet worden:

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf nach Wohnraum festgestellt. Dieser entsteht vor allem durch einen Zuwachs der jeweiligen Haushalte, die insgesamt kleiner werden (weniger Personen pro Haushalt) und dadurch in ihrer absoluten Zahl ansteigen. Hinzukommt eine anhaltend stabile demographische Entwicklung, welche für das Stadtgebiet verzeichnet werden kann. Neben der natürlichen Geburten- sowie Sterberate wird die Bevölkerungszahl maßgeblich von Zu- und Abwanderungen (Wanderungssaldo) im Stadtgebiet beeinflusst. Insofern ist zu erwarten, dass sich aus diesem Zusammenspiel für die kommenden Jahre eine gesunde und stabile Bevölkerungsentwicklung ableitet, die jedoch dem nationalen Trend des Demographischen Wandels folgend, langfristig abnehmen wird. Dies wiederum hat zur Folge, dass auch die Einwohnerzahl über die nächsten Jahrzehnte langsam aber stetig schrumpft.

Zu den aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt, welcher sich insbesondere durch eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken auszeichnet, trägt auch das investitionsfreundliche wirtschaftliche Klima bei. Bis zum Jahr 2025 werden nach der Wohnungsmarktanalyse noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr im Stadtgebiet benötigt, um angemessen auf die Nachfrage reagieren zu können. Entgegen dieses Trends kann die Stadt Ibbenbüren momentan nur vergleichsweise wenige Wohnbaugrundstücke selbst am Markt anbieten. Im Umkehrschluss sind jedoch zahlreiche Baulücken im Siedlungsbereich der Stadt Ibbenbüren vorhanden, die es nachträglich zu nutzen gilt. Besonders durch die Anpassung überbaubarer Flächen in bestehenden Wohnquartieren können Einwohnerinnen und Einwohner durch neuen Wohnraum versorgt, der hohen Nachfrage nachgekommen und individuelle Wohnwünsche ermöglicht werden. Diese Option wird insbesondere durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ vorbereitet.

3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Entwicklung und Erhaltung

Gegenwärtig wird dem Stadtquartier als planerischer und gesellschaftlicher Interaktionsraum ein hoher Bedeutungszuwachs zu teil. Vor allem vorherrschende Megatrends wie Globalisierung, Klimawandel, ökologische Neuausrichtung oder der Demographische Wandel wirken in einem hohen Maß auf die Städte und Gemeinden ein und beeinflussen zugleich auch Prozesse auf räumlicher Ebene. Besonders der Aspekt der Innenentwicklung ist in diesem Zusammenhang als ein essenzieller Baustein im urbanen Kontext herauszustellen. Das vorhandene Wohngebiet im Bereich der Straße „Hainbuchenweg“ soll im Rahmen weiterer Nachverdichtung baulich ergänzt werden. So kann die Stadt Ibbenbüren die Vorbereitungen zur Schaffung von nachhaltigem Wohnraum treffen und auch das gewachsene Wohnquartier von einer eintretenden Dynamik profitieren. Der vorherrschende Gebietscharakter bleibt grundlegend gewahrt. Insgesamt kann eine Erneuerung des räumlichen Umfelds stattfinden, indem neue Wohngebäude räumlich hinzukommen und der Bestand qualitativ ergänzt wird. Insofern trägt die beabsichtigte Bebauungsplanänderung auf der einen Seite zum Erhalt, auf der anderen Seite jedoch auch zur Erneuerung der Wohnsiedlung bei. Alles in allem ergibt sich eine gefestigte Wohnnutzung, die vom Bebauungsplan getragen und gesichert wird.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Boden / Fläche	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer zentralen und integrierten Lage inmitten des Siedlungsbereichs. Das Gebiet selbst sowie das weitere Umfeld sind bereits überwiegend bebaut. Auch der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Wohnbauflächen dar. Nach § 1 a (2) Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. In diesem Rahmen wird durch die beabsichtigte Innenentwicklung Fläche im Außenbereich für Wohnbauvorhaben eingespart und neuer Wohnraum innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung mithilfe des Bebauungsplans vorbereitet. Die Kriterien „Boden und Fläche“ werden daher in ausreichendem Maße berücksichtigt. Besonders geschützte Böden sind im Plangebiet zudem nicht vorhanden. Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 wird die Neuversiegelung auch auf ein verträgliches Maß reduziert, ohne die Nutzungsoptionen der zukünftigen Vorhabenträger einzuschränken.</p>
Artenschutz	<p>Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ ist ein Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz vorzulegen. Wird in der Stufe I (Vorprüfung) festgestellt, dass durch die spätere Bauphase bzw. die Umsetzung der Planung Verbote i.S. des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden, sind weiterreichende Untersuchungen notwendig. Für Flächen, die zukünftig für genehmigungspflichtige Vorhaben (i. S. des § 29 BauGB) planungsrechtlich vorbereitet werden, ist demnach eine ASP der Stufe I durchzuführen. In der Phase kann bereits überprüft werden, ob für planungsrelevante Tierarten durch die Planung konkrete Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Ergebnisse dieser durchzuführenden Betroffenheitsanalyse werden im folgenden Absatz näher erläutert:</p> <p>Im allgemeinen konnten für das Plangebiet sowie das hieraus abgeleitete Untersuchungsgebiet durch den herangezogenen Gutachter kaum nennenswerte Habitatqualitäten abgeleitet werden. Neben möglichen Quartieren im Bereich von Gebäuden beschränkt sich ein mögliches Quartierpotenzial auf einige wenige Bäume im Untersuchungsbereich. Demzufolge bezieht sich das Quartierpotenzial primär auf Brut- und Ruhestätten möglicher „Nischenbrüter“ (gebäudewohnende Vogel- und Fledermausarten), die sich in Wohngebäuden niederlassen könnten.</p> <p>Die wesentlichen Auswirkungen der Planung lassen sich hauptsächlich auf die Neuversiegelung heutiger Gartenflächen sowie den (teilweise) Verlust von gewachsenen Gehölzstrukturen beschränken. Bei gebäudewohnenden Fledermäusen sowie beim Star, die Quartiere bzw. Brutstätten im Änderungsbereich aufweisen könnten, ist eine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötung/Lebensraumverlust) durch Umbauten, Sanierungen oder Abbrüchen von Gebäuden allgemein möglich. Deshalb haben die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Baugrundstücke dafür Sorge zu tragen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch etwaige Bauvorhaben zukünftig nicht ausgelöst werden. Um hier inhaltliche Abhilfe zu leisten, werden mithilfe des Bebauungsplans entsprechende Hinweise formuliert, um dem Artenschutz Rechnung zu tragen.</p>
Klima	<p>Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt. So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit hingewiesen werden hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen. Mitunter bietet sich in Richtung Süd die Installation etwaiger Photovoltaikanlagen an, um den Strombedarf zu einem gewissen Teil aus erneuerbaren Energien zu gewährleisten.</p> <p>Des Weiteren wurde mit der BauGB-Novellierung im Jahre 2013 ein erweiterter Planungsgrundsatz etabliert, um Flächenbedarfe durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Flächen am Rand der Städte, die überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sind durch den aktuellen Plananlass nicht im Fokus der Flächeninanspruchnahme. Nach § 1a (5) BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die beabsichtigte Nachverdichtung führt zu keiner weiteren Nutzung siedlungsklimatischer Flächen im Außenbereich. Insofern wird dieser Umweltbelang positiv beeinflusst.</p>

Bergbauliche Einwirkungen Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB wurden zuständige Fachbehörden und räumlich tangierte Feldeseigentümer am Verfahren beteiligt. Bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Im Entwurf des Bebauungsplans wird jedoch ein Hinweis aufgenommen, welcher auf umgegangenen Bergbau hinweist.

Altlasten Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt und werden zudem nicht vermutet. Eine Abfrage des Geodatenatlas des Kreis Steinfurt ergab keine Hinweise auf bestimmte Verdachtszonen innerhalb des Plangebiets. Dennoch können Befunde nie in Gänze ausgeschlossen werden. Die Gebietsgeschichte als „Allgemeines Wohngebiet“ lässt jedoch nicht darauf schließen, dass Bodenbelastungen, beispielsweise ausgelöst durch Gewerbetreibende, der Fall sind.

3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation / Entwässerung Innerhalb des Plangebiets verläuft im Bereich der Straßenverkehrsfläche eine öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanalisation als Trennsystem. Neue Wohngebäude sind daher zur Entwässerung an dieses System anzuschließen. Zudem wird im Rahmen der Nachhaltigkeit eine Begrünung von Garagendächern und überdachten Stellplätzen gefordert, um das Regenwasser dieser Bauteile zeitlich zurückzuhalten.

Versorgungsleitungen Die Versorgung des Planbereichs mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Letztere werden während des Verfahrens stets beteiligt und geben eine entsprechende Stellungnahme ab. Notwendig werdende Baumaßnahmen werden von der Stadt Ibbenbüren frühzeitig mitgeteilt und mit den Versorgungsträgern entsprechend abgestimmt.

Löschwasser Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land (WTL) sichergestellt werden. Für den Änderungsbereich (Allgemeines Wohngebiet) wird voraussichtlich eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800l / min.) aufgrund geringer bis mittlerer Brandgefährdung benötigt. Das Wasser kann im Brandfall über entsprechende Entnahmestellen durch das Leitungsnetz des WTL genutzt werden.

Abfall Die zusätzlich erzeugten Abfälle werden gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

Kraftfahrzeuge Da es sich um eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs handelt, sind keine weiteren Erschließungsstraßen vonnöten. Hinzukommende Anwohnerinnen und Anwohner haben allerdings den geforderten Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück zu erbringen. Zusätzliche Mehrverkehre werden durch die neuen überbaubaren Zonen und die getroffenen Festsetzungen auf ein verträgliches Maß erhöht.

ÖPNV In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet können vorhandene ÖPNV-Angebote genutzt werden. So ist insbesondere die Haltestelle „Himbeerweg“ an der Hellendorfer Straße des Regionalverkehrs Münsterland (RVM) vom Plangebiet aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Von dort aus besteht die Möglichkeit die Kernstadt sowie andere Stadtteile in Ibbenbüren und damit auch weitere Umlandkommunen anzufahren.

Fußgänger / Radfahrer Innerhalb des Plangebiets sowie räumlich angrenzend sind weitere Fuß- und Radwegverbindungen vorhanden, die bestimmte Quartiere und Straßen miteinander verbinden. Im Übrigen können aufgrund der integrierten Lage auch weitere zentrale Fahrradwege erreicht werden, welche an das vorhandene räumliche Netz angeschlossen sind.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

StEP

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010) i.d. Fassung nach dem Monitoring in 07/2019 Rechnung:

Ziel Nr. 01	Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!
-------------	--

Aufgrund der angestrebten Innenentwicklung im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 30 BauGB wird dem Ziel Nr. 01 des StEP vollumfänglich entsprochen. Es handelt sich um eine in das Stadtgefüge voll integrierte Wohnsiedlung im Bereich des Hainbuchenwegs sowie des Himbeerwegs. Erschließungsstraßen und technische Infrastruktur sind bereits vorhanden. Außenbereichsflächen i.S. des § 35 BauGB werden für die Planungen nicht in Anspruch genommen. Es handelt sich somit um die Entwicklung einer integrierten Lage im Siedlungsbereich, welche zur Befriedigung der hohen Wohnnachfrage dient. Neue Wohnhäuser können flächensparend innerhalb der Stadt errichtet und Baulücken genutzt werden, ohne zusätzliche Freiflächen jenseits der bebauten Bereiche heranzuziehen. Auf diese Weise kann nachhaltig neuer Wohnraum erschlossen werden, ohne weitere Infrastruktur errichten zu müssen.

4. Inhalt der Planänderung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ werden nachfolgende städtebauliche Zielvorstellungen getroffen, die mithilfe des Planungsrechts umgesetzt werden:

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung bleibt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erhalten. Durch die Wahl dieser Gebietskategorie wird das bestehende Wohnquartier weiter gestärkt und in Verbindung mit der Erweiterung von Baugrenzen gleichzeitig neuer Wohnraum ermöglicht. Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit dem Charakter des Standorts nicht vereinbar sind. Letztere werden daher ausgeschlossen (siehe Kapitel 4.1). Um bedarfsweise eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen, bleiben die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung können die städtebaulichen Dichteverhältnisse eines Plangebiets festgelegt und somit das (zukünftige) Erscheinungsbild einer Siedlung maßgeblich bestimmt werden. In Anlehnung an die für den Standort bereits getroffenen Festsetzungen wird eine moderate Nachverdichtung der Siedlung angestrebt, ohne den vorherrschenden Gebietscharakter nachträglich zu beeinflussen. Aktuell sind im Plangebiet noch etliche große und tiefe Grundstücke vorhanden, welche durch den bisher festgesetzten Schutzstreifen der Leitungsstrasse baulich nicht in Anspruch genommen werden konnten.

Die Grundflächenzahl (GRZ), als relatives Flächenmaß, gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche genutzt werden können. Da mit Grund und Boden auch in innerstädtischen Bereichen schonend umgegangen werden soll, wird die GRZ nach Maßgabe des § 19 (4) BauNVO auf maximal 0,4 festgesetzt. Dabei soll die festgesetzte GRZ maximal um weitere 50% durch (Tief-) Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden dürfen.

Die beabsichtigte Nachverdichtung kann demnach angemessen realisiert werden, ohne eine zu hohe Versiegelungsrate zu erzeugen. Ergänzend hierzu wird eine Begrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen (bei Neubau) gefordert, um auch anfallenden Niederschlag qualitativ zurückzuhalten und in Kombination mit den übrigen Festsetzungen den Standort weiter zu begrünen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ), welche das Verhältnis der Geschossfläche in Relation zur Grundstücksgröße angibt, wird weiterhin mit 0,6 angegeben. In Kombination einer möglichen Zweigeschossigkeit (zwei mögliche Vollgeschosse) entspricht die geplante Dichte den vorherrschenden Verhältnissen.

Als ergänzendes Element wird erstmalig eine Firsthöhe festgesetzt, damit sich neue bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung in das Wohnumfeld einfügen. Die maximale Gebäudehöhe darf 10,0 m über der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Bauweise	Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und daher mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Dies entspricht soweit dem unmittelbar vorhandenen Gebietscharakter und soll auch weiterhin dazu dienen, das vorzufindende aufgelockerte Erscheinungsbild der Gebäude aufrechtzuerhalten.
Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mithilfe von Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO bestimmt und geben den Rahmen vor, in dem Hauptanlagen gebaut werden dürfen und die festgesetzte Grundfläche auf dem Grundstück realisiert werden kann. Um nachträglich neue überbaubare Zonen zu schaffen, werden die vorhandenen Baufelder innerhalb der Planzeichnung erweitert. Darüber hinaus werden die Verläufe der Baugrenzen dem Straßenverlauf angepasst, damit zukünftige Baukörper flexibler auf dem Grundstück platziert werden können.
Verkehrsflächen	Innerhalb des Plangebietes sind die Straßenverkehrsflächen bereits gebaut. Der Bau weiterer Straßen innerhalb des räumlichen Umfelds ist nicht vorgesehen.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

Art der baulichen Nutzung	1. <i>Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNVO</i> 1.1 <i>Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.</i>
----------------------------------	---

Begründung:

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet (weiterhin) ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die vorhandene Wohnnutzung am Standort gefestigt und die Siedlung durch die Schaffung neuer überbaubarer Flächen langfristig gestärkt. Um die Möglichkeit einer gewissen Nutzungsmischung im Plangebiet zu ermöglichen, die mit dieser Gebietskategorie vereinbar ist, werden lediglich die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 aufgelisteten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Diese sind mit dem räumlichen Umfeld der Umgebung nicht verträglich und erzeugen durch Ihre Nutzungsart deutliche Mehrverkehre, für die die vorhandenen Erschließungsstraßen nicht konzipiert sind. Auch das Raumangebot ist für diese Nutzungen nicht vorhanden, sodass ein Ausschluss besteht.

Maß der baulichen Nutzung	2. <i>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO</i> 2.1 <i>Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf 10,0 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind funktionsbedingte untergeordnete Bauteile sowie technische Dachaufbauten. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mittelachse der an das jeweilige Baugrundstück angrenzen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte eines gedachten Schnittpunkts der Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils höhere Bezugspunkt heranzuziehen.</i>
----------------------------------	---

Begründung:

Die Festsetzung zur First- bzw. Gebäudehöhe stellt im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sicher, dass in Bezug zu den umliegenden Häusern angemessene Gebäudehöhen entstehen. Die maximale Firsthöhe beläuft sich demnach für die jeweiligen Grundstücke auf 10,0 m über der vorhandenen Erschließungsstraße, um den vorherrschenden Siedlungscharakter aufzugreifen. In der Planzeichnung sind zur weiteren Information bestehende Kanaldeckelhöhen über Normalhöhennull (NHN) eingezeichnet.

Überbaubare
Flächen

- 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 u. 14 BauNVO**
- 3.1 *Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu sind jedoch folgende Anforderungen zu berücksichtigen:*
- a) *Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.*
- b) *Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begründender Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.*
- 3.2 *Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze. Ab vier Stellplätzen und/oder Garagen (Carports) pro Grundstück sind diese Anlagen jeweils mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen. Im Übrigen gilt die Festsetzung Nr. 5.4.*

Begründung:

Garagen und Carports sind mit einem angemessenen Abstand zum Straßenraum zu errichten, um eine räumliche Gliederung dieser Anlagen zu erzeugen. Zwar sind die genannten Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen jedoch mit gebührendem Abstand zur Erschließungsstraße errichtet werden. Neben einer erhöhten Verkehrssicherheit kann zudem eine homogene Zonierung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

4. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 4.1 *Je Wohngebäude (Einzelhäuser) sind maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses ist maximal eine Wohneinheit zulässig.*

Begründung:

Um den gewachsenen Gebietscharakter langfristig erhalten und im Zuge der beabsichtigten Innenentwicklung eine maßvolle Nachverdichtung einzuräumen, ist vorgesehen die Zahl der möglichen Wohneinheiten in Wohngebäuden mithilfe der textlichen Festsetzung zu beschränken.

Bepflanzungen

- 5. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- 5.1 *Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubebauung pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum (einheimisch) anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.*
- 5.2 *Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
- 5.3 *Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ sind begrünt anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Aufbauten.*
- 5.4 *Der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) ist im Falle einer Neubebauung mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten und Zuwegungen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten. In dieser anzulegenden Vegetationsfläche kann maximal bis zu einem Drittel der Fläche eine Kombination mit mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Kiesel, Schotter, Bruchsteine) erfolgen. Die Verwendung undurchlässiger Materialien im Bodenaufbau (z.B. Folienabdeckungen, Abdichtbahnen etc.) ist unzulässig.*

Begründung:

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung der neu hinzukommenden Wohngrundstücke. Durch weitere Flächenversiegelung soll ausgleichend Raum für neue ökologische Grünstrukturen geschaffen werden. Eine qualitative Begrünung sorgt im Siedlungsbereich für kleinklimatische Synergieeffekte und wirkt sich in nachhaltiger Weise positiv auf das Plangebiet und seine Umgebung aus. Des Weiteren kann eine gestalterische Aufwertung des räumlichen Umfelds erzeugt Biodiversität erhöht und eine gewisse Rückhaltung des anfallenden Regenwassers durch Begrünungsmaßnahmen erzielt werden.

B Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

- | | |
|--|---|
| Dachformen | 1. <i>Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets kann die Dachform frei gewählt werden. Eine Dachneigung zwischen 15° und 45° ist einzuhalten. Ausnahmsweise kann auch ein Flachdach errichtet werden, wenn dieses mindestens extensiv begrünt wird. Kombinationen mit aufgeständerten Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen) sind allgemein möglich.</i> |
| Dachaufbauten / Dacheinschnitte | 2. <i>Bei geneigten Dächern sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel nur bis maximal 50% der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig. Der Abstand von Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,0 m betragen.</i> |

Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität neuer Bauvorhaben in Bezug auf das vorhandene Wohnquartier zu gewährleisten, werden nur geneigte Dächer zugelassen. So wird das bestehende Erscheinungsbild der Siedlung angemessen berücksichtigt und eine homogene Dachlandschaft bewahrt. Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich ein geringeres Ausmaß annehmen, fallen diese nicht unter diese Festsetzung. Um jedoch negative gestalterische Auswirkungen möglicher Dachaufbauten/-Einschnitte auf die vorhandene Umwelt zu begrenzen, sind diese nur bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig. Insofern wird eine untergeordnete Wirkung in Relation zum Dach erzeugt und die Anlagen wirken insgesamt weniger bestimmend.

- | | |
|----------------------|--|
| Einfriedungen | 3. <i>Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind pflanzliche Einfriedungen (z.B. Hecken), die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen.</i> |
|----------------------|--|

Begründung:

Durch die Festsetzung wird die zum Straßenraum hin geöffnete Eingangssituation der Grundstücke aufrechterhalten und einer räumlichen Abschottung der Grundstücke, insbesondere im Vorgartenbereich, entgegengewirkt.

4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 3 -5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
-------------------------	---

	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
--	---

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NW) vom 29. April 1992 (GV.NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden weitere Hinweise getroffen, welche besondere Relevanz für das Plangebiet entfalten und berücksichtigt werden sollen:

Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. 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 (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.
3. Der Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu hat er Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jeder Anschlussnehmer ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 15.12.2015 wird verwiesen.
4. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist 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, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, EWE Netz GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
5. Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerin auszuführen.
6. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen. Die Errichtung versickerungsfähiger Pflasterungen im Bereich der Stellplätze wird empfohlen. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser im Rahmen der Gartenbewässerung (z.B. Regentonne, Zisterne) wird hingewiesen.
7. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Gebäudeenergiegesetz – GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
8. Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel sollten gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 01. November bis 28. Februar, erfolgen. Sollten Bäume mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) vorhanden und betroffen sein, ist eine Beseitigung nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises Steinfurt zulässig. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammsrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 01. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der uNB des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der uNB unverzüglich vorzulegen.

9. Gemäß § 44 (1) BNatSchG dürfen bei beabsichtigten Beseitigungen, Umbauten oder Sanierungen von Gebäuden mögliche gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse weder verletzt noch getötet, erheblich gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt/zerstört werden. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen die Gebäude daher durch den Genehmigungsinhaber bzw. die Genehmigungsinhaberin oder dessen / deren Beauftragte auf das Vorkommen dieser Tiere geprüft werden. Sollte ein Verdacht auf das Vorkommen gebäudebewohnender Arten bestehen, ist die untere Naturschutzbehörde frühzeitig zu kontaktieren. Auf das Merkblatt „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“, welches auf der Internetseite des Kreises Steinfurt eingesehen werden kann, wird entsprechend hingewiesen

Gutachten Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ sind folgende Gutachten erstellt worden, die inhaltlich in das Verfahren einfließen:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I vom 14.05.2021

ARU – Arbeitsgruppe Raum&Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Flächenanteile Der Planbereich ist ca. 9.226,53 m² groß und wird wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet: 7.377,41 m²

Straßenverkehrsflächen: 1.849,53 m²

Gesamtfläche: 9.226,94 m²

6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick Nachfolgend werden die jeweiligen Beteiligungsschritte nach dem Baugesetzbuch des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens aufgezeigt:

§ 2 (1) 29.09.2021 Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren wird voraussichtlich am 29.09.2021 für den Bebauungsplans Nr. 09 „Dickenberg-Süd“ im zugehörigen Geltungsbereich ein Änderungsverfahren samt frühzeitiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a BauGB einleiten. Der Änderungsbeschluss wird zeitnah nach der Sitzung in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekanntgemacht.

§ 13 a (3) 15.11.2021 - 15.12.2021 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde online durchgeführt. Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung im Windfang des Technischen Rathauses zur allgemeinen Einsicht ausgelegt. Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen, sofern von Seiten der Öffentlichkeit etwas eingereicht wurde, werden in der zum Offenlegungsbeschluss erzeugten Abwägungsliste aufgezeigt und sind daher nicht Bestandteil dieser Begründung.

- 4 (1) 15.11.2021 - Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
15.12.2021

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zeitgleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die jeweiligen Stellungnahmen wurden in die zum Offenlegungsbeschluss erzeugte Abwägungstabelle überführt und sind auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren einsehbar.

- § 3 (2) 22.02.2022 - Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und
24.03.2022 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Offenlegung der Planunterlagen wurde im o.g. Zeitraum durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche, mit diesem Bauleitplanverfahren verbundene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange aufgenommen und ein entsprechender Abwägungsvorschlag erzeugt. Der Inhalt der jeweiligen Stellungnahmen wurde in die erstellte Abwägungstabelle übernommen, die auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren eingesehen werden kann.

- § 10 (1) 21.06.2022 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 08.06.2022

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez. Lehmkuhl

gez. Kaß