



Stadt Hörstel

OT Bevergern
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.



- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. Öffentliche Auslegung	1
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	1
1. Stadt Emsdetten	1
2. Gemeinde Hopsten	1
3. EWE Netz GmbH	1
4. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	1
5. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	1
6. Landwirtschaftskammer NRW	1
7. Handwerkskammer Münster	1
8. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW	2
9. Stadt Hörstel, FB III -Sicherheit und Ordnung	3
10. Landesbetrieb Wald und Holz NRW	3
11. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	4
12. Vodafone NRW GmbH	10
13. Geologischer Dienst NRW Landesdienst	11
14. LWL-Archäologie für Westfalen	12
15. Kreis Steinfurt	15
16. Westnetz GmbH	22
17. IHK Nord Westfalen	24
18. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	24
II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25
1. Bürger/Anlieger 1	25
2. Bürger/Anlieger 2	26
3. Bürger/Anlieger 3	28
4. Bürger/Anlieger 4	29
5. CDU -Ortsverband Bevergern	33
6. Bürger/Anlieger 5	46

	A. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
	I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Stadt Emsdetten vom 04.08.20202. Gemeinde Hopsten vom 06.08.20203. EWE Netz GmbH vom 25.08.20204. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG vom 04.09.20205. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land vom 07.09.20206. Landwirtschaftskammer NRW vom 09.09.20207. Handwerkskammer Münster vom 10.09.2020	

	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
	<p>8. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW vom 03.08.2020</p>	
	<p>mit Bezugsschreiben beteiligen Sie das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) an den o. g. Bauleitplanverfahren und bitten um Prüfung und gegebenenfalls Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ist eine Regelbeteiligung des LANUV nicht erforderlich.</p> <p>Das betrifft auch Verfahren bei denen der Geltungsbereich eines Landschaftsplans einbezogen ist (vergleiche RdErl. des MUNLV III-5-606.00.11.50-0003 vom 27.02.2009).</p> <p>In der überwiegenden Zahl der Bauleitplanverfahren werden alle Belange, die die Aufgabenbereiche des LANUV berühren können, bereits durch die Naturschutzbehörden der Kreise/kreisfreien Städte und Bezirksregierungen wahrgenommen.</p> <p>Entsprechend wird gebeten, den Verteiler für Bauleitplanverfahren an diesen Sachstand anzupassen.</p> <p>Bei besonderen Problemstellungen, wie z. B. bei einer Betroffenheit streng geschützter und besonders geschützter Arten, kann das LANUV als Fachdienststelle i. d. R. von den o. g. Behörden als auch von Städten und Gemeinden jederzeit beteiligt werden.</p> <p>Allgemeine Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die einzelnen planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen sind dem Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ des MKULNV (http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/downloads) zu entnehmen.</p> <p>Bei konkreten, fachlich schwierigen, immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen wird gebeten das Vorgehen am Beteiligungserlass des MKULNV Az.: V-1/V-2 vom 18. Oktober 2013 „Hinweise zur Beteiligung des LANUV in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren“ zu orientieren.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW wird am weiteren Verfahren nicht weiter beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	9. Stadt Hörstel, FB III -Sicherheit und Ordnung vom 05.08.2020	
	Laut der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122 keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	10. Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 05.08.2020	
	gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken. Hinweis: Bei dem Flurstück 796 handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 01.09.2020

a) vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Planung.

Der Ortskern von Bevergern unterliegt durch die Denkmalbereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“ den einschlägigen Auflagen des Denkmalschutzgesetzes, Eingriffe in Denkmalbereiche bedürfen der Denkmalrechtlichen Genehmigung. Im östlichen Teil seines Geltungsbereichs greift der Bebauungsplan Nr. 122 in den o.g. Denkmalbereich ein. Der Denkmalbereich findet im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan keine Erwähnung. Zudem wird entgegen der tatsächlichen Gegebenheiten in der Begründung ausgesagt, dass Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern nicht berührt werden.

Die westliche Abgrenzung der Denkmalbereichssatzung wurde bei der Ausweisung des Denkmalbereichs bewusst gewählt, da sie exakt dem historischen Verlauf des Wassergrabens von der 1609 erneuerten Rheiner Pforte bis zur Bevergerner Aa entspricht. Durch die auch heute noch vorhandene Parzelleneinteilung stellt sie ein Zeugnis dar für den historischen Grundriss der Siedlung Bevergern dar. Die Stadt Hörstel selbst hat die Bedeutung der betreffenden Flächen für die Geschichte der Stadt im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Denkmalbereichssatzung im Jahr 1993 bekräftigt.

Der Verlauf der ehemaligen Befestigungsanlagen ist in weiten Teilen durch eine ringförmige Grünstruktur gekennzeichnet, wodurch diese auch heute noch gut ablesbar sind. Durch die geplante Bebauung innerhalb des Denkmalbereichs wird diese Ablesbarkeit im südwestlichen Teil der ehemaligen Befestigungsanlage unwiederbringlich zerstört. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß Denkmalbereichssatzung in Verbindung mit dem DSchG NRW und einen erheblichen Eingriff in die Siedlungsstruktur dar.

zu a) Beschlussvorschlag:

Die Begründung dieses Bebauungsplanes wird zur Thematik des Denkmalschutzes im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung entsprechend überarbeitet.

Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme von der LWL-Denkmalpflege im Zuge der öffentlichen Auslegung und der daraus resultierenden Überarbeitung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen geändert. So wird der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen und beschränkt sich somit nur noch auf das Beyer-Deiting-Areal.



Abb. Bebauungsplan Nr. 122 (links: Stand öffentliche Auslegung, rechts: Stand erneute öffentliche Auslegung)

Damit wird nur noch ein verhältnismäßig geringer Teilbereich des neuen Geltungsbereiches von der Denkmalbereichssatzung tangiert (siehe unten Abb. Verschnitt: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 122 mit dem Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“ (Rot= Geltungsbereich B-Plan Nr. 122)

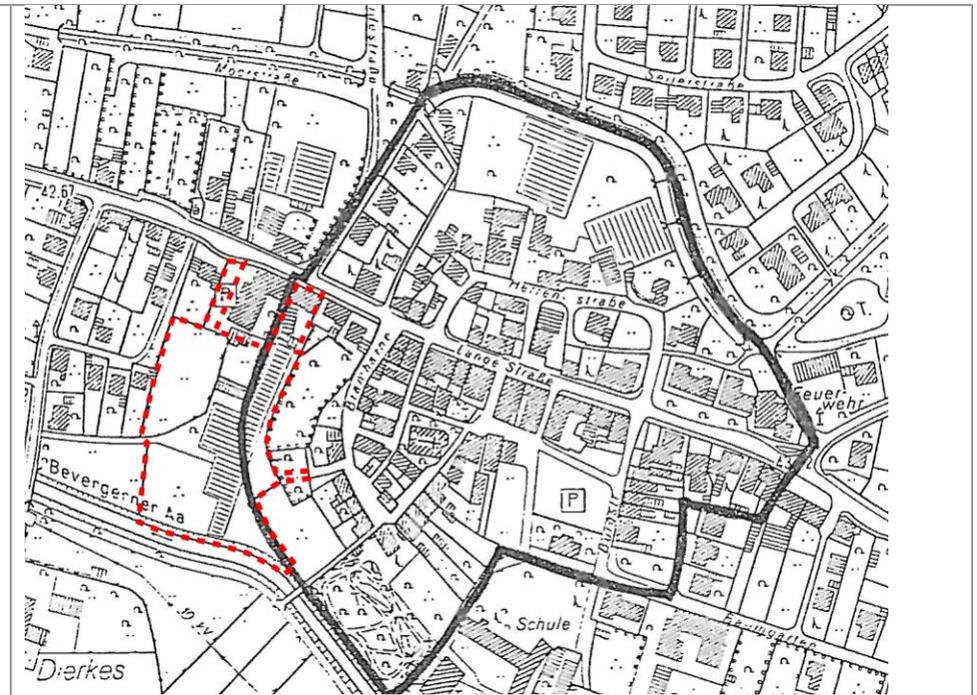
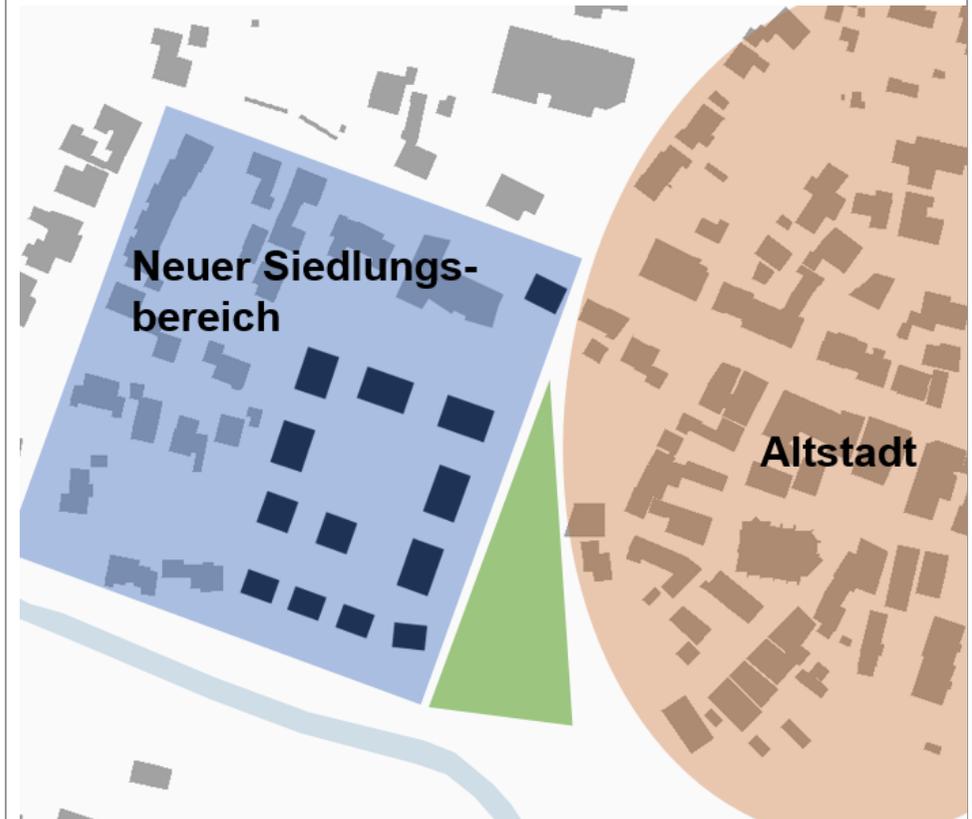


Abb. Verschnitt: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 122 mit dem Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“ (Rot= Geltungsbereich B-Plan Nr. 122)

Durch diesen Bebauungsplan wird die geschützte Struktur, die historische Straßenführung und der Grundriss der Siedlung nicht beeinträchtigt. In dem Überlagerungsbereich des Plangebietes mit der Denkmalbereichssatzung sind bereits bauliche Anlagen der ehemaligen Gärtnerei vorhanden. Somit ist dieser Bereich bereits Baustrukturell überformt worden. In diesem Bereich sollen gemäß dieser Planung drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils II-Vollgeschossen -wovon eines entlang der *Langen Straße* errichtet wird- entstehen, welche jedoch keine geschützten Blick- oder Sichtbeziehungen beeinträchtigen. Baustrukturell bilden diese einen erkennbaren Abschluss sowie eine klare Abgrenzung des westlichen neuen Siedlungsbereiches zu der östlichen historischen Altstadt, wobei diese zusätzlich von den bestehenden Grünstrukturen der ehemaligen Befestigungsanlage deutlich getrennt werden (siehe Abb. Schwarzplan mit Siedlungsstrukturen). Somit bleiben die historischen Strukturen und der Grundriss der Stadt erhalten und deutlich ablesbar. Daher kann der Eingriff hinsichtlich der Bebauung von zwei Mehrfamilienhäusern innerhalb des

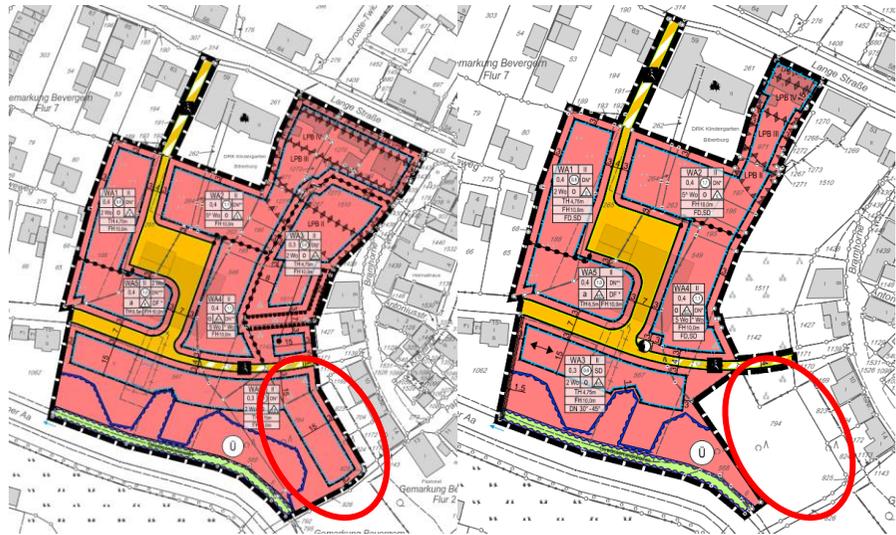
Überschneidungsbereiches als verhältnismäßig gering bezüglich der Auswirkungen auf die historische Stadt-, Graben- sowie Grünstruktur angesehen werden.



(Abb. Schwarzplan mit Siedlungsstrukturen)

Lediglich durch den geplanten Fuß- und Radweg, welcher das Plangebiet mit der historischen Altstadt verbindet, wird der Themenaspekt der historischen Straßenführung tangiert. Aufgrund dessen, dass der geplante Fuß- und Radweg die historischen in ihrer Lage der Wegeführungen sowie anderer Strukturen nicht verändert werden, ist von keiner Beeinträchtigung bzw. tiefgreifenden Veränderung auszugehen.

Durch diese Überarbeitung des Bebauungsplanes für die erneute öffentliche Auslegung (rücknahme des Geltungsbereiches) wird die nebenstehende

	<p>Problematik hinsichtlich der geschützten historisch ablesbaren Stadtstruktur be- wältigt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Bebauungsplan erneut offengelegt.</p>
<p>b) Neben den vorgenannten Aspekten ist u.a. auch der Blick auf die Stadtsilhouette vom Fußweg entlang der Bevergerner Aa durch die Denkmalschutzsatzung geschützt. Durch die geplante Bebauung, die mit einer durchgehend zweigeschossigen Bebauung höher ist als die überwiegend eingeschossigen Gebäude der historischen Altstadt und auch darüber hinaus die ortstypische eingeschossige Bebauung überragt, wird der Blick von der Bevergerner Aa aus südwestlicher Richtung auf die Stadtsilhouette jedoch verstellt.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der eingaben von der LWL-Archäologie/Denkmalpflege im Zuge der öffentlichen Auslegung und der daraus resultierenden Überarbeitung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen geändert. So wird der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen und beschränkt sich somit nur noch auf das Beyer-Deiting-Areal. Dadurch entfällt das gesamte WA 3, der östliche Teilbereich des WA 6 (Stand erneute öffentliche Auslegung: WA 3) sowie WA 2.</p>  <p>Abb. Bebauungsplan Nr. 122 (links: Stand öffentliche Auslegung, rechts: Stand erneute öffentliche Auslegung)</p> <p>Durch den Wegfall des östlichen WA 6 (Stand: erneute öffentliche Auslegung: WA 3) wird die durch die Satzung geschützte Stadtsilhouette -mit der Blickrichtung von der Bevergerner Aa zur St. Marienkirche- nicht verstellt oder stark negativ beeinträchtigt (siehe die Abb. Fotografische Darstellung der schützenswerten Stadtsilhouette vom Fußweg entlang der Bevergerner Aa (Anlage 4) der Denkmalschutzsatzung „Historische Altstadt Bevergern“ und Fotografische Darstellung der schützenswerten Stadtsilhouette mit visualisiertem Gebäude</p>

vom Plangebiet). So ragt im Vergleich zur Abbildung zur Denkmalsbereichssatzung nur ein geringer Teilbereich des Gebäudes vom WA 3 in die geschützte Blickbeziehung. Wobei die Fotografische Darstellung der Denkmalsbereichssatzung vermutlich näher in Richtung der Stadt aufgenommen wurde, sodass bei einem gleichen Standpunkt das Gebäude vom WA 3 kaum bis nicht zu erkennen wäre.

Des Weiteren werden im neuen WA 3 nur Gebäude mit Satteldächern, welche das 2. Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss haben dürfen, zugelassen. Durch diese Festsetzungen wirken die im neuen WA 3 entstehenden Gebäude, trotz ihres 2. Vollgeschosses, wie klassische Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss. Ebenfalls wird in dem Bereich die Firstrichtung entlang der nördlichen Erschließungsstraße festgesetzt, um die Blickbeziehungen vom Fußweg der Bevergerner Aa zur geschützte Stadtsilhouette nicht zu verstellen und einen städtebaulich harmonischen Übergang zur historischen Altstadt zu gewährleisten.



Abb. Fotografische Darstellung der schützenswerten Stadtsilhouette mit visualisiertem Gebäude vom Plangebiet



Abb. Fotografische Darstellung der schützenswerten Stadtsilhouette vom Fußweg entlang der Bevergerner Aa (Anlage 4) der Denkmalschutzsatzung „Historische Altstadt Bevergern“

Durch diese Überarbeitung des Bebauungsplanes für die erneute öffentliche Auslegung wird die nebenstehende Problematik hinsichtlich der geschützten Blickbeziehung zur Stadtsilhouette bewältigt.

Dem Hinweis wird gefolgt und der Bebauungsplan erneut offengelegt.

<p>c) In dem von Ihnen in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Planungsanlass, -ziele“ dargelegten Städtebaulichen Konzept werden mehrere Gebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt, die durch die Straße „Bramhorne“ erschlossen werden. Eine unmittelbar an die Straße angrenzende eingeschossige Bebauung ist im Sinne der Schließung vorhandener Baulücken traufständig und als Blockrandbebauung am Straßenverlauf ausgerichtet möglich, soweit die Gebäude nicht durch eine übermäßige Höhe den Blick auf die Stadtsilhouette verstellen. Eine darüber hinaus gehende Bebauung in zweiter oder dritter Reihe innerhalb des Denkmalsbereichs, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, ist mit einer denkmalgerechten Stadtentwicklung nicht vereinbar.</p> <p>Aus den o.g. Gründen können wir eine Überplanung des Denkmalsbereichs „Historische Altstadt Bevergern“, wie sie der Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“ vorsieht, nicht mittragen. Die durch den Bebauungsplan überlagerte Fläche des Denkmalsbereichs sollte weiterhin von einer Bebauung freigehalten werden. Unabhängig von dieser Stellungnahme bedarf der Eingriff in den Denkmalsbereich der Denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 9 DSchG im Benehmen mit dem Landschaftsverband. Ich bitte Sie daher, sich frühzeitig über die Untere Denkmalbehörde der Stadt Hörstel mit dem zuständigen Referenten der Praktischen Denkmalpflege, Herrn Strugalla, in Verbindung zu setzen.</p>	<p>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme von der LWL- Denkmalpflege im Zuge der öffentlichen Auslegung und der daraus resultierenden Überarbeitung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen geändert. So wird der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen und beschränkt sich nur noch auf das Beyer-Deiting-Areal. Dadurch entfällt das gesamte WA 3 (Stand: öffentliche Auslegung, der östliche Teilbereich des WA 6 (Stand: erneute öffentliche Auslegung: WA 3) sowie WA 2.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Bebauungsplan erneut offengelegt.</p>
<p>12. Vodafone NRW GmbH vom 02.09.2020</p>	
<p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> </div>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

13. Geologischer Dienst NRW Landesdienst vom 09.09.2020	
<p>mit Ihrem Schreiben vom 31.07.2020 bitten Sie zu dem im Betreff genannten Verfahren um Stellungnahme. Die geplanten Festsetzungen ist aus meiner zu vertretenden Sicht nahezu vollständig. Zusätzlich gebe ich Ihnen noch folgende Empfehlung:</p> <p>Hinweis zur Verwendung von Mutterboden: Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p> <p>Weitere Anmerkungen oder Hinweise zu dieser Planung habe ich nicht vorzubringen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Vom Geologischen Dienst wird gebeten eine Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Daher wird folgende Textpassage in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen:</p> <p><i>„Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>14. LWL-Archäologie für Westfalen vom 14.09.2020</p>	
<p>das Planungsgebiet tangiert mit einem Teilbereich eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret einen Abschnitt der frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Bevergern.</p> <p>Ausgangspunkt der Ortsentwicklung Bevergerns war eine um 1300 angelegte Tecklenburger Burganlage. 1328 übernahmen die Grafen von Schwerin die Grafschaft Tecklenburg. Zu vermuten ist, dass deren erster Vertreter, Nikolaus I. von Tecklenburg, bald neue territorialpolitische Aktivitäten im Raum Bevergern entfaltete, zumal der Bischof von Münster durch verschiedene Maßnahmen die Emslinie unter seine Kontrolle gebracht hatte. Wahrscheinlich entstand als „Vorposten“ gegen die Bestrebungen Münsters ein erstes <i>suburbium</i> im Vorfeld der Burg.</p> <p>Ab 1358 ist von einem im Konflikt mit dem Bischof zu betrachtenden sukzessiven Ausbau Bevergerns auszugehen, der seinen (vorläufigen) Abschluss in der Verleihung des Stadtprivilegs von 1366 fand, bei dem es sich um eine Zusammenfassung älterer, zuvor mündlich vergebener Privilegien handelte. Noch im 14. Jahrhundert scheint in diesem Zusammenhang eine Mauer zum Schutz des Wigbolds entstanden zu sein. Sie wurde im 17. Jahrhundert erweitert und ergänzt und legte damit die räumliche Entwicklung Bevergerns bis in die Neuzeit hinein fest. Besonders hervorzuheben ist dabei die Errichtung einer Wallanlage mit vorgelagertem Graben durch Bischof Christoph Bernhard von Galen nach 1652. Mit der Niederlegung der Burg 1680 und der Verlegung der in Bevergern ansässigen Amtsverwaltung nach Rheine begann der Niedergang des Ortes. Zeitnah wurde dann auch die Stadtbefestigung niedergelegt.</p> <p>Somit handelt es sich zweifelsfrei um ein Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG NW, so dass die Belange der Bodendenkmalpflege bei der Planung uns allen noch folgenden Genehmigungen zu beachten sind.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Von der LWL-Archäologie wird vorgebracht, dass sich Teilbereiche des Plangebietes innerhalb eines Bodendenkmalbereiches befinden. So liegt der östliche Teilbereich innerhalb eines Abschnittes der frühzeitigen Stadtbefestigung von Bevergern.</p> <p>Aufgrund der eingaben von der LWL-Archäologie/Denkmalpflege im Zuge der öffentlichen Auslegung und der daraus resultierenden Überarbeitung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen geändert. So wird der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen und beschränkt sich somit nur noch auf das Beyer-Deiting-Areal. Dadurch entfällt das gesamte WA 3, der östliche Teilbereich des WA 6 (Stand erneute öffentliche Auslegung: WA 3) sowie WA 2.</p> <p>Der durch die Reduzierung verbleibende Bodendenkmalbereich wird zurzeit größtenteils durch die bereits bestehenden baulichen Anlagen der Gärtnerei tangiert.</p> <p>Es handelt sich hier um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. Somit sind detaillierte Planungen -auch hinsichtlich der daraus hervorgehenden Bodeneingriffstiefen - der dortigen entstehenden Bebauung nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Es wird jedoch folgende Textpassage in die Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 1 der Hinweise/Empfehlungen aufgenommen/ergänzt:</p> <p><i>„Das östliche Plangebiet liegt innerhalb eines Bodendenkmals gemäß § 2 Abs. 5 DSchG NW (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen). Darunter könnten bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Bei anstehenden Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Bodendenkmalpflege einzuholen. Bei Bodeneingriffen, welche im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens im Bodendenkmalbereich durchgeführt werden und Bereich unter dem Niveau der gegenwärtigen Geländeoberkante tangieren, ist zwingend eine archäologische Begleitung erforderlich. Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Grabungsflächen ist im Befundfalle nicht auszuschließen. Vorbeginn von Erschließungs- oder Bauarbeiten ist mit zeitlichem Vorlauf und auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung eine Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) abzustimmen. Sofern sich Hinweise ergeben, dass auch im übrigen Bereich</i></p>

	<p><i>archäologische Befunde zu erwarten sind, gelten die Bestimmungen zum Bodendenkmal auch für die übrigen Flächen des Plangebietes. Gemäß § 29 DSchG NW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der beabsichtigten Maßnahme durch den Verursacher zu tragen.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Die übermittelten Unterlagen lassen gegenwärtig eine dezidierte Beurteilung der notwendigen archäologischen Maßnahmen nicht zu, da hinsichtlich der vorgesehenen Bebauung keine Detailplanungen mit daraus hervorgehenden Bodeneingriffstiefen vorliegen. Daher kann gegenwärtig nur allgemein zu dem Vorgang Stellung genommen werden. Festzuhalten ist aber, dass bei Bodeneingriffen, welche im Zuge der Umsetzung des / eines Bauvorhabens im Bereich der in der beigefügten Karte blau markierten Fläche durchgeführt werden und Bereiche unter dem Niveau der gegenwärtigen Geländeoberkante tangieren, zwingend eine archäologische Begleitung notwendig ist. Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Grabungsflächen ist darüber hinaus im entsprechenden Befundfalle nicht auszuschließen.

Für die Klärung des weiteren Vorgehens ist es wichtig, zeitnah einen Ortstermin mit Beteiligung der LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen. Der Ortstermin ist mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit Herrn Wunschel (Tel.: 0251/591-8938 bzw. 0151/1826-3531, Mail: andreas.wunschel@lwl.org) abzustimmen. Im Rahmen dessen kann auch festgelegt werden, ob die archäologische Begleitung der in Verbindung mit den Maßnahmen stehenden Arbeiten von der LWL-Archäologie für Westfalen oder einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden wird. Dabei ist tendenziell von Letzterem auszugehen.

Sofern sich Hinweise darüber ergeben, dass auch in den übrigen Bereichen archäologische Befunde nicht auszuschließen sind, gilt das Gesagte auch für diese Flächen.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen.

Diese Stellungnahme umfasst dabei nicht eventuell vorgetragene Belange bzw. Bedenken seitens der LWL-Baudenkmalpflege.

15. Kreis Steinfurt vom 15.09.2020		
a)	<p>zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege Es wird angeregt die textliche Festsetzung 13 a „Straßenraum-/Stellplatzbegrünung um folgende Punkte zu ergänzen: Bei der Anpflanzung von Straßenbäumen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) zu verwenden. Bei Abgang sind diese umgehend durch Nachpflanzungen zu ersetzen.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Straßen- und Stellplatzbäume sind aufgrund ihres Standortes erschwerten Bedingungen ausgesetzt. Faktoren wie ein eher gering dimensionierter Wurzelraum, wenig unversiegelte Freifläche am Standort, erhöhte Hitzeeinwirkung aufgrund des Versiegelungsgrades der Umgebung und Streusalzbelastung sind Stressfaktoren, denen nicht jede Baumart gewachsen ist. Gerade standortheimische Baumarten haben sich in langjährigen Evaluationen z.B. durch die Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) oftmals als ungeeignet erwiesen und werden für die Verwendung im Verkehrsraum nicht empfohlen. Eine regelmäßig aktualisierte Liste geeigneter Straßenbäume findet sich z.B. hier: https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste</p> <p>Die Begründung wird im Sinne einer Entscheidungshilfe um eine Liste mit für das Plangebiet geeigneten Straßenbäume ergänzt.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird ergänzt um die verpflichtende Nachpflanzung zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Falle von Ausfällen.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p>
b)	<p>Zusätzlich wird angeregt die textliche Festsetzung 13 b „Grundstücksbegrünung“ um folgende Punkte zu ergänzen: Bei der Anpflanzung der standortgerechten, heimischen Laubbäume oder Obstbäume ist ein Mindestabstand von mindestens 8-10 Meter (Stamm zu Stamm) einzuhalten. Zudem sind Hochstämme zu verwenden. Gärtnerische Zier- und Nadelgehölze sind auszuschließen. Bei Abgang sind diese umgehend durch Nachpflanzungen zu ersetzen.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Im Hinblick auf eine gewisse Freizügigkeit der Gartengestaltung im Siedlungsbereich wurde bewusst keine Eingrenzung auf die ausschließliche Verwendung heimischer Arten festgelegt. Immergrüne Gehölze und Nadelgehölze sind bereits durch die bestehende textliche Festsetzung ausgeschlossen. Um die beabsichtigte klimaanpassende Wirkung der Gartenbäume durch Beschattung zu erzielen, wird im Hinblick auf das Pflanzgebot zudem die Verwendung besonders kleinkroniger, kugelförmiger oder säulenförmiger Zuchtformen für unzulässig erklärt.</p> <p>Ebenfalls wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung und mit Blick auf eine spätere Freiraumgestaltung auf die Festlegung von Mindestabständen der Baumstandorte verzichtet.</p> <p>In Bezug auf die Pflanzung von Obstbäumen wird weiterhin die Möglichkeit zur Verwendung von Halbstämmen beibehalten. Während sich hierdurch keine merklichen ökologischen wie auch siedlungsklimatischen Nachteile gegenüber</p>

		<p>Hochstämmen ergeben, soll den Anwohnern jedoch die Möglichkeit gegeben werden, Obstgehölze zu pflanzen, die einfacher zu beernten sind.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird ergänzt um die verpflichtende Nachpflanzung zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Falle von Ausfällen.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p>
<p>c)</p>	<p>Gemäß Kapitel 7.3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“ wird folgender Sachverhalt festgehalten: „Eine teils baumartig ausgeprägte Heckenstruktur im Osten des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt“. Ebenso wird dies in Kapitel 7.4 „Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen und zur Gestaltung des Plangebietes“ genannt. Zur Förderung der Biodiversität und zur Minderung der Umweltauswirkungen auf das Plangebiet wird angeregt, die genannte Heckenstruktur im Plan sowie in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 (20) BauGB zum Erhalt festzusetzen.</p>	<p>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Eine diesbezügliche Festsetzung war in der Planzeichnung zur öffentlichen Auslegung enthalten (Erhaltungsgebot im WA3).</p> <p>In der Fassung des Bebauungsplans zur erneuten Offenlage wird der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen. Dadurch ist die betreffende Heckenstruktur nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>d)</p>	<p>Artenschutzrechtliche Belange</p> <p>Zur weiteren Prüfung ist die Fertigstellung einer Artenschutzprüfung erforderlich. Ich weise darauf hin, dass diese auf der Grundlage des Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung (MKULNV NRW 2017) erstellt werden muss. Zudem sind der Artenschutzprüfung die Prüfprotokolle A und B beizufügen.</p> <p>In der Artenschutzprüfung sind die Nahrungshabitate von Fledermäusen an der Bevergerner Aa zu thematisieren und ggf. Maßnahmen zu formulieren. Für die Arten Gartenrotschwanz und Feldsperling kann bereits zu diesem Zeitpunkt ein Maßnahmenbedarf ermittelt werden.</p> <p>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV 2013) zu berücksichtigen ist. Es sind Angaben zur Betroffenheit der jeweiligen geschützten Arten bzgl. Individuenzahlen und Lebensraumverlust, Art und Umfang der Maßnahmen (z. B. Grünlandentwicklung, Niströhren/-hilfen-Standorte, Gehölzpflanzungen mit Gehölzarten, Anzahl, Qualität, Anwuchspflege), Zeitplan, rechtliche Sicherung der Maßnahmen und zur Pflege (genaue Angaben zur Mahd /Beweidung/Saatgut/Düngung) erforderlich. Darüber hinaus ist aufgrund der Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG für jede CEF-Maßnahme ein ausgefülltes Formblatt „Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft“ inklusive einer Karte der genauen Standorte und einer Fotodokumentation zu erstellen.</p>	<p>zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Zum vorliegenden Verfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis eines eingeschränkten, mit der UNB abgestimmten Untersuchungsrahmens durchgeführt. Das Artenschutzgutachten wurde nach Vorgabe des Methodenhandbuchs NRW erarbeitet. Auch die vorgesehene CEF-Maßnahme entspricht dem diesbezüglichen nordrhein-westfälischen Leitfaden und wurde bereits mit der UNB vorabgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>e)</p>	<p>Weiterhin rege ich an, folgendes in den Textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen und zu ändern: Jegliche Gehölzarbeiten (im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus / und die Baufeldfreimachung) sind auf den Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar nach § 39 BNatSchG zu begrenzen (siehe auch Kapitel 7.4 Begründung zum Bebauungsplan „Beyer-Deiting“).</p>	<p>zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Bauzeitliche Beschränkungen wie auch ökologische Baubegleitungen weisen nicht den bodenrechtlichen Bezug auf, der für eine bauplanungsrechtliche Festsetzung erforderlich ist. Diese Festsetzungen werden daher in den überarbeiteten Planunterlagen aus den textlichen Festsetzungen entnommen und stattdessen in den Hinweisen/Empfehlungen zur Planung thematisiert. Eine verbindliche</p>

		<p>Beachtung ergibt sich dennoch aufgrund der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>f)</p>	<p>Die 14. Textliche Festsetzung steht im Widerspruch zu dem Hinweis Nr. 5, in dem dieser Zeitraum lediglich empfohlen wird. Weiterhin bitte ich in der 14. Textlichen Festsetzung zu ergänzen, dass Bäume, die eine potenzielle (Winter-)Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 30 cm, oder nicht einsehbare Bäume mit Efeubewuchs) enthalten, auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen sind. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Auskunft erteilen Frau Blome/Herr Niehoff, Tel.: 02551 69-1463/1448</p>	<p>zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> siehe auch Beschlussvorschlag e)</p> <p>Die Erforderlichkeit von Kontrollen auf einen möglichen Fledermausbesatz in zu fallenden Bäumen wird in den Hinweisen zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>g)</p>	<p>Wasserwirtschaft Gegen die vorliegende Fassung der o.g. Planung bestehen aus der Sicht der Wasserwirtschaft erhebliche Bedenken.</p> <p>Von dieser Planung ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bevergerner Aa betroffen. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist in den vorgelegten Planunterlagen nachrichtlich dargestellt. Mit Ausnahme eines schmalen Gewässerrandstreifens sind die Überschwemmungsgebietsflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist mit den Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht vereinbar.</p> <p>Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Dies widerspricht den Bestimmungen der §§ 78 und 78a WHG.</p>	<p>zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Um den Bestimmungen der §§ 78 und 78a Rechnung zu tragen, wird die Textliche Festsetzung Nr. 10 wie nebenstehend gefordert ergänzt</p> <p><i>„Im WA 3 sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO innerhalb des als Überschwemmungsgebietes in der Planzeichnung eingetragenen Bereiches unzulässig.“</i></p> <p>und die folgende örtliche Bauvorschrift Nr. 5.7 hinzugenommen:</p> <p>„Einfriedungen im Überschwemmungsbereich</p> <p><i>Innerhalb des Überschwemmungsbereiches sind Einfriedungen mit Zäunen, Mauern oder Wällen unzulässig.“</i></p> <p>Darüber hinaus wird, um potenzielle Verschlechterungen innerhalb und außerhalb des Überschwemmungsgebietes durch unnötige Erdbewegungen zu unterbinden und um dem § 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG zu entsprechen, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>„Grundstücksmodellierungen</p> <p><i>Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche</i></p>

		<p><i>Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.“</i></p> <p>Außerdem wird die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen im WA 3 nicht zugelassen, mit dem Ziel, im Falle eines tatsächlichen Hochwassers/Überschwemmung des Gebietes eine potenzielle Kontamination der Bevergerner Aa mit Öl-Brennstoffen im Vorfeld zu verhindern. Somit wird auch der § 78 c WHG bei dieser Planung beachtet.</p> <p>Ebenfalls wird folgende Textpassage als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollten auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Daneben wird empfohlen, wasserresistente Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Nutzung von Keller und Erdgeschoss sollten an die Gefahrenlage angepasst werden. Es wird dabei auf die Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge vom Dezember 2018 vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat und dem § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Bauungen im WA 3 verwiesen.“</i></p> <p>Nähere Ausführungen zu diesem Themenaspekt erfolgen in der überarbeiteten Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Bebauungsplan erneut offengelegt.</p>
<p>h)</p>	<p>Der Punkt 8 unter der Überschrift Hinweise / Empfehlungen ist somit nicht richtig formuliert. Das Plangebiet grenzt nicht an das Überschwemmungsgebiet an. Das Überschwemmungsgebiet befindet sich vielmehr innerhalb des Plangebietes.</p>	<p>zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der betreffende Hinweis wurde entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme redaktionell korrigiert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>i)</p>	<p>Auch wenn sich die festgesetzten Baugrenzen außerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden, ist der notwendige Schutz des Überschwemmungsgebietes in den vorgelegten Planunterlagen insgesamt äußerst unzureichend beachtet.</p>	<p>zu i) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Dem Belang Gewässerschutz wird durch die ergänzten textlichen Festsetzungen (siehe Beschlussvorschlag I. Nr. 15 g)) Rechnung getragen. Zudem wurde der Abstand der Baugrenze zum Überschwemmungsbereich um 1 Meter erhöht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

j) Äußerst kritisch ist, dass durch die vorgelegte Planung eine der letzten Möglichkeiten genommen wird, zur ökologischen Verbesserung der Bevergerner Aa innerhalb der Ortslage Bevergern!

Die Planung steht in Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben der EG Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Das Erreichen des guten ökologischen Zustands der Bevergerner Aa wird durch die WRRL verlangt, ist als Bewirtschaftungsziel in § 27 WHG festgelegt und von dem Pflichtigen (Stadt Hörstel bzw. Unterhaltungsverband) umzusetzen.

Es wird daher dringend angeregt, die gesamte Fläche des Überschwemmungsgebietes als öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen) festzusetzen und so einen wirksamen Schutz des Überschwemmungsgebietes mit der Umsetzung der WRRL zu verbinden.

Auskunft erteilt Herr Strege, Tel.: 05482 70-3459

zu j) Beschlussvorschlag:

Die Bevergerner Aa ist im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als erheblich veränderter Wasserkörper einzuordnen. Für diese Gewässer gilt neben einem guten chemischen Zustand das „gute ökologische Potential“ als Umweltziel. Einer Zielerreichung des guten chemischen Zustands und des guten ökologischen Potentials i.S. einer Durchgängigkeit stehen die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Gewässerökologie der Aa legt der Bebauungsplan auf der rund 110 m langen Berührungsstrecke in Abwägung mit dem Belang einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung weiterhin ein Mindestmaß in Form eines 5 m breiten, extensiv gepflegten Uferrandstreifen fest, der sich in Form einer öffentlichen Grünfläche künftig in der Verantwortung der Gemeinde befindet. Hier kann sich eine naturnahe Ufervegetation entwickeln, durch die im Vergleich zum Status Quo eine gewisse ökologische Verbesserung erzielt werden.

Der Überschwemmungsbereich der Aa verbleibt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weitestgehend als Wohngebiet. Statt als naturnah gestaltete öffentliche Grünfläche wie gefordert wird der Überschwemmungsbereich daher zwar künftig als Hausgärten genutzt, die aber aufgrund von Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen im WA3 in naturnaher Weise anzulegen sind. Zudem setzt der Bebauungsplan eine 5 m breite öffentliche Grünfläche fest, die künftig als extensiv gepflegter Gewässerrandstreifen fungiert.

Möglichkeiten einer ökologischen Verbesserung des Gewässers bestehen ungeachtet der vorliegenden Planung durch eine Aufwertung des Böschungsbereiches, z.B. durch Pflanzung von Erlengruppen im Bereich der Mittelwasserlinie.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

k) Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Gärtnerei, die der Wohnbebauung zugeführt werden soll. Für diese Fläche ist ein Bodenbelastungsverdacht gegeben (z.B. Kesselhaus, Öllager, Pestizidlager, Werkstatt, Tankstelle). Für die ehemalige Gärtnerei ist im Bebauungsplanverfahren eine Erstbewertung (Bauaktenrecherche) durchzuführen. Ergibt die Recherche Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen, so ist eine Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Gärtnereigelände von einem anerkannten Sachverständigen (Gutachter) in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) durchzuführen.
Erst nach Vorlage der Unterlagen/Untersuchungsergebnisse kann eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben werden.

Auskunft erteilt Herr Grönefeld, Tel.: 02551 69-1465

zu k) Beschlussvorschlag:

Vom Bodenschutz und Abfallwirtschaft des Kreises wird vorgebracht, dass aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes als Gärtnerei ein Bodenbelastungsverdacht gegeben ist (z.B. Kesselhaus, Öllager, Pestizidlager, Werkstatt, Tankstelle). Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird auf eine Untersuchung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet und die Thematik im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen eines Bodenaustauschs -sofern überhaupt Bodenaltlasten vorliegen – die gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sichergestellt werden können und somit eine Gefährdung des späteren Vollzuges dieses Bebauungsplanes nicht gegeben ist.

Eine erste Bauaktenrecherche hat ergeben, dass im Plangebiet keine Anhaltspunkte für Bodenkontamination bestehen. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiets im rückwärtigen Bereich des Gebäudes *Lange Straße 57* befindet sich ein Öl-Tank, welcher sich jedoch innerhalb einer eingemauerten baulichen Anlage befindet und regelmäßig vom TÜV geprüft wurde.

Des Weiteren wurde zur Untersuchung von potenziellen Altlasten im Plangebiet eine Orientierende Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben. Umfang dieser Untersuchung sind 12 Bohrpunkte und die dazugehörigen entsprechenden Untersuchungen der Bohrpunkte.

Folgende Textpassage wird in die Begründung unter Ziffer 7.4 sowie als Hinweis übernommen:

„Im Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei ein Bodenbelastungsverdacht gegeben. Dieser Aspekt ist im Vorfeld der Erschließungsarbeiten im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu prüfen. Vor Baubeginn ist hierzu eine Bauaktenrecherche durchzuführen. Des Weiteren hat eine Abstimmung der Rechercheergebnisse mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) zu erfolgen, um den ggf. erforderlichen Untersuchungsbedarf im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen. Ergibt die Recherche Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen, so ist eine Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Gärtnereigelände von einem anerkannten Sachverständigen (Gutachter) in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Alttablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich der Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) zu benachrichtigen.“

Der Hinweis wird zum Teil gefolgt.

<p>I) Denkmalschutz</p> <p>Von der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Satzung „Historische Altstadt Bevergern“ betroffen. Das Plangebiet liegt zum Teil im Denkmalbereich. Zudem befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an Baudenkmäler, wie zum Beispiel das Heimathaus oder das Grundstück des Pastorates. Es gibt durchaus Blickbeziehungen und Fernwirkungen zur St. Marienkirche. Auch wurde die ehemalige Wallanlage bislang nicht berücksichtigt.</p> <p>Das ganze Thema Denkmalschutz ist in der Begründung (Nr.6.3, S. 20/21) zum Bebauungsplan fachlich nicht akzeptabel dargestellt.</p> <p>Es wird angeregt, das Thema Denkmalschutz zu überarbeiten und fach- und sachgerecht in der Begründung darzustellen.</p> <p>Auskunft erteilt Frau Everwand, Tel.: 05482 70-2636</p>	<p>zu I) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Themenaspekt hinsichtlich des Denkmalschutzes wird im Rahmen der Überarbeitung näher betrachtet. (siehe auch Beschlussvorschläge I Nr. 11 a) bis c) und I. Nr. 14)</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Bebauungsplan erneut offengelegt.</p>
--	---

<p>b)</p>	<p>Zur zukünftigen Elektroversorgung wird es erforderlich, im Plangebiet eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Transformatorenstation zu berücksichtigen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte vom Schmalkenweg möglich ist. Unseren bevorzugten Standort der benötigten Transformatorenstation ist im beigefügten Plan kenntlich gemacht.</p>  <p>Städtebauliches Konzept Iltf</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Gemäß nebenstehender Stellungnahme wird als Versorgungsfläche am skizzierten Standort festgesetzt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>c)</p>	<p>Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Ibbenbüren in Verbindung setzen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der SWTE Netz GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	17. IHK Nord Westfalen vom 17.09.2020	
	<p>zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 31.07.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauGB ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 BauGB – diese sollen planungsrechtlich zulässig sein - mit den Zielen den Planung vereinbar sind.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Da das Plangebiet vorrangig der Versorgung mit Wohnraum dienen soll, werden nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>
	18. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 23.09.2020	
	<p>bezüglich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes und der darin gewählten Erschließungsform bestehen seitens der Regionalniederlassung Münsterland keine Bedenken.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 591 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Von der Landesbehörde werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p> <p>Es wird jedoch folgende Textpassage unter den Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Von der Landesstraße 591 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“</i></p> <p>Der Hinweis wird gefolgt.</p>

	<p>II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</p>	
	<p>1. Bürger/Anlieger 1 vom 02.07.2019</p>	
<p>a)</p>	<p>(1) seit geraumer Zeit werden Vermutungen laut, dass es gegen die geplante Haupt-Zuwegung über die Stüwwestraße des o. g. geplanten Bebauungsplanes Widerstände gibt. (2) Ich weise darauf hin, dass für eine Variantenänderung z. B. der Haupt-Zufahrt ggf. über die Lange Straße (in Verlängerung der Zufahrt zwischen Niehues und Beyer) entlang der weiteren Grenze Beyer/Linnemann derzeit keine Planung existiert. (3) Sollte es hierzu neue Planungsansätze geben, bitte ich um Informationen und melde im Vorfeld Einspruch an, da ich bei der damaligen ersten Darlegung von anderen Voraussetzungen ausgegangen war und diese Variante eine geänderte, schlechtere Situation für uns darstellt</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Vom Anlieger wird vorgebracht, dass dieser eine geänderte Zufahrt von der <i>Lange Straße</i> zum Plangebiet nicht befürwortet und eine Änderung an der Verkehrsführung ablehnen. Eine Zufahrt von der <i>Lange Straße</i> zum Plangebiet und eine Änderung an der Verkehrsführung sind nicht vorgesehen oder geplant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>b)</p>	<p>(4) Ich bitte ebenfalls um Klärung, wie die weitere Pflege (Heckenschnitt) der Grenzhecke zwischen Deiting-Beyer und Linnemann geregelt wird. Die Hecke wurde seinerzeit auf der Grenze gepflanzt und jeder war auf seiner Seite für den Rückschnitt verantwortlich. Ich bitte um Bestätigung und ggf. Antwort meines Schreibens. Es wäre schön, wenn ich zeitnah auch mit einer Beantwortung des u. a. Schreibens rechnen kann.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Regelung, wer, wann oder wie die Hecke geschnitten wird, ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum Aufstellen dieses Bebauungsplanes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>2. Bürger/Anlieger 2 vom 26.8.2020</p>	
<p>gemäß Sitzung vom 24.06.2020 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 122 "Beyer-Deiting" im beschleunigten Verfahren ausgelegt werden solle. Der v. g. Bebauungsplan ist mittlerweile ausgelegt. Ich weise hiermit noch einmal auf meine bereits u. a. Einwände gegen Änderung der Zufahrt über die Stüwwestraße hin. Sollten sich Anträge zur Änderung der Zufahrt zum neuen Baugebiet über die Lange Straße durchsetzen, lege ich Widerspruch ein. Argumente meinerseits gegen die Zufahrt über die Lange Straße habe ich bereits geliefert. Zusätzlich würde sich bei einer derartigen Lösung für mich und wahrscheinlich auch für Frau Niehues eine Insellösung entstehen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Östlich meines Grundstücks verläuft die Bramhorne, welche durch die Praxis „Beweglich“ bereits sehr stark frequentiert wird und sich durch das Kopfsteinpflaster ebenfalls eine größere Fahrgeräusentwicklung ergibt. 2. Nördlich unseres Wohnhauses befindet sich die Kreisstraße, die wegen des hohen Verkehrsaufkommens eh schon überlastet ist. 3. Westlich unseres Grundstücks würde dann die Zufahrt zum Baugebiet entstehen <p>Unser Eigentum wäre praktisch von drei Seiten durch Verkehr eingeschlossen; bezieht man den Rad- und Gehweg vom Baugebiet zur „Altstadt“ mit ein, so wären wir komplett umgeben von Verkehr. Dieses stellt eine besondere Härte dar. Ich bitte meine Einwände zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Vom Anlieger wird vorgebracht, dass dieser eine geänderte Zufahrt von der <i>Lange Straße</i> zum Plangebiet nicht befürwortet, da diese eine Verschlechterung für diesen darstellt.</p> <p>Eine Zufahrt von der <i>Lange Straße</i> zum Plangebiet ist nicht vorgesehen oder geplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Stellungnahme vom Bürger/Anlieger 2 zur Stellungnahme des CDU-Ortsverbandes:</i></p> <p><u>Stellungnahme der CDU -Ortsverband Bevergern- zur Bauleitplanung Gelände Deiting/Beyer</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem o. a. Vorschlag der CDU der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Deiting/Beyer“ nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Zu Pkt. 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bzgl. der erwähnten erheblichen Frequentierung der Stüwwestraße ist festzustellen, dass dieser Zustand deutlich zurückgehen wird, wenn die geplante Zufahrt mit neuer Aa-Brücke im Bereich der Fa. BMU realisiert wird. Somit wird die Belastung dann stark abnehmen. • Der komplette Schwerlastverkehr würde wegfallen. Zusätzlich werden die Anwohner südlich der Nepomuk-(Aa)Brücke, die in Richtung Rodde oder Rheine fahren, die neue südliche Verbindung nutzen. 	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Vom Anlieger wird vorgebracht, dass dieser eine geänderte Zufahrt von der <i>Lange Straße</i> zum Plangebiet nicht befürwortet, da diese eine Verschlechterung für diesen darstellt.</p> <p>Eine Zufahrt von der <i>Lange Straße</i> zum Plangebiet ist nicht vorgesehen oder geplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

- Ein Kreisverkehr in Höhe der Anbindung Droßte-Twickel-Straße würde sehr viel Platz in Anspruch nehmen, welche als Argument im Bereich des der Eisdiele zur Absage eines Kreisverkehrs führte. Die pauschale Aussage „viele Bevergerner wünschen sich eine derartige Anbindung“ ist meines Erachtens nicht haltbar, da es keine derartigen Belege dafür gibt. Ein vermeintlicher Kreisverkehr mit Abfahrt zum neuen Wohngebiet würde nur von den zukünftigen Bewohnern des neuen Baugebietes genutzt werden.
- Die „Bevergerner“ wären meiner Meinung nach mit einem derzeit geplanten wassergebundenen Weg zufrieden, wenn dieser für Spaziergänger und Radfahrer zugänglich wäre.
- Ein Kreisverkehr würde zusätzliche Kosten bedeuten.
- Durch die Ampelanlage und einem zusätzlichen Kreisverkehr und den damit verbundenen An- und Abfahren (Stop&Go) wäre mit einer zusätzlichen Lärmbelästigung für die Anlieger zu rechnen. Die Ampelanlage gehört dort hin, wo sie zur Zeit steht; direkt vor dem Kindergartengebäude. Hier werden die Kinder (mit ihren Eltern) animiert, die Ampelanlage zu betätigen, um sicher die Straße zu überqueren. Gemäß erster Information der Nachbarn zum neuen Bebauungsgebiet im Feuerwehrhaus wurde diese Lösung von Anfang der Planung verworfen, da das Verkehrsaufkommen so wie so schon sehr hoch ist. Zusätzlich verweise ich auf meine Mail vom 02. Juli 2019. Manfred Linnemann
- Ich bitte diese Stellungnahme und Bedenken gegen die Anbindung über die Lange Straße in die Planungen mit einfließen zu lassen.
- Die Zufahrt über die Stüwwestraße bietet somit die bessere und sicherere Variante.
- Diese zu versetzen bedeutet für die Kinder und Angehörige eine Gefahr, da sie u. U. den direkten Weg über die Lange Straße wählen und sich somit der Gefahr des laufenden Verkehrs aussetzen würden.
- Die Ampelanlage zu versetzen wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden und nicht im Sinne der Verkehrssicherheit.
- Die Ampelanlage gehört dort hin, wo sie zur Zeit steht; direkt vor dem Kindergartengebäude. Hier werden die Kinder (mit ihren Eltern) animiert, die Ampelanlage zu betätigen, um sicher die Straße zu überqueren.

Diese zu versetzen bedeutet für die Kinder und Angehörige eine Gefahr, da sie u. U. den direkten Weg über die Lange Straße wählen und sich somit der Gefahr des laufenden Verkehrs aussetzen würden.

Gemäß erster Information der Nachbarn zum neuen Bebauungsgebiet im Feuerwehrhaus wurde diese Lösung von Anfang der Planung verworfen, da das Verkehrsaufkommen so wie so schon sehr hoch ist.

Die Zufahrt über die Stüwwestraße bietet somit die bessere und sicherere Variante.

Ich bitte diese Stellungnahme und Bedenken gegen die Anbindung über die Lange Straße in die Planungen mit einfließen zu lassen.

Zusätzlich verweise ich auf meine Mail vom 02. Juli 2019.

3. Bürger/Anlieger 3
vom 02.07.2020

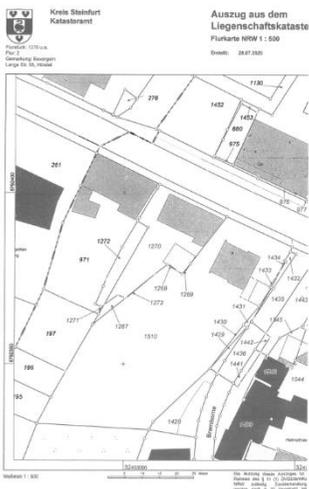
zu dem o.g. Bebauungsplan teile ich Ihnen mit, dass ich Eigentümerin des Grundstücks Lange Straße, bestehend aus den Flurstücken 1270, 1272 und 1273, Flur 2, Gemarkung 055029 Bevergern, bin.

In der o.g. Bekanntmachung entsteht der Eindruck, dass das Flurstück 1272 nicht meinem Eigentum zugeordnet ist.

Die nicht im Grundbuch eingetragene Nutzung meiner Zufahrt durch Dritte zwischen meinem Grundstück Flurstück 1270 und dem Grundstück Beyer-Deiting wird keinen Bestand mehr haben. Ebenso werde ich die Nutzung des Flurstückes 1272 durch Dritte in Zukunft nicht mehr dulden. Aus diesem Grund muss das Grundstück Flurstück 971 zukünftig über eine eigene Zufahrt – unabhängig von meinem Grundstück – verfügen.

Dieser Sachverhalt sollte bei der Genehmigung des Bebauungsplanes des Geländes Beyer-Deiting Ihrerseits berücksichtigt werden.

Ich bitte diesbezüglich um Ihre Stellungnahme.



Beschlussvorschlag:

Die Flurstücke 1272 und 1270 werden aus dem Geltungsbereich im Zuge der Reduzierung des Plangebietes herausgenommen. Das Flurstück 971 grenzt direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche *Lange Straße* und ist dadurch bereits erschlossen. Die detaillierte Regelung der jeweiligen konkreten Zufahrten ist nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Dieser Aspekt wird im Nachgang dieses Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gelöst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Als Anlage waren Grundbuchauszüge zu den oben genannten Flurstücken Bestandteil zu der Stellungnahme vom Bürger/Anlieger 3. Aus Datenschutzgründen werden diese in der Abwägung nicht aufgeführt beziehungsweise gezeigt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Bürger/Anlieger 4 vom 14.09.2020		
a)	<p>in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns mit der weiteren Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in Kopie bei.</p> <p>A. Ausgangslage</p> <p>Ausweislich des zurzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 122 „Beyer-Deiting“ beabsichtigt die Stadt Hörstel im Stadtteil Bevergern die Festsetzung weiterer Wohnbauflächen.</p> <p>Die Stadt Hörstel verfolgt nach Maßgabe der ausgelegten Planunterlagen mit dieser Planung das Ziel neuen Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen sowie für vielfältige Bevölkerungsgruppen in relativ zentraler Lage im Ortsteil Bevergern anbieten zu können, um dem stetig wachsenden und differenzierten Wohnflächenbedarf Rechnung tragen zu können. Konzeptionell ist deshalb beabsichtigt, unterschiedliche Baugebietstypen im Bebauungsplan festzusetzen, um verschiedenen Bauformen vom freistehenden Einfamilienhaus, über Doppelhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Somit soll ein sozial durchmischtes Quartier in zentraler Ortslage entstehen.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

b)

Das Plangebiet befindet sich westlich des historischen Ortskernes von Bevergern und nördlich der Bevergerner Aa. Es grenzt nördlich und westlich an bereits vorhandene Wohnsiedlungsbereiche an. Mit seiner östlichen Grenze schließt es ebenfalls an einen Wohnsiedlungsbereich sowie südlich hiervon an bislang nicht bebaute Grundstücksflächen unseres Mandanten (Flur 2 und 3, Flurstücke 114 und 796) an, die wiederum mit ihrer westlichen Grundstücksgrenze an bebaute Bereiche angrenzen.

Unser Mandant hat der in der Presse veröffentlichten politischen Diskussion entnommen, dass sich u.a. eine Kritik an dem Zuschnitt des Plangebietes festmacht. So hat die Fraktion der Grünen bereits mehrfach mit Blick auf den oben angesprochenen Wohnbedarf zum Ausdruck gebracht, dass das gesamte Aa-Ufer in das Plangebiet mit einbezogen werden sollte. Offensichtlich sind hiermit insbesondere die Flächen unseres Mandanten, insbesondere das Flurstück 796, welches mit seiner Südgrenze an die Bevergerner Aa grenzt, gemeint. Der örtlichen Presse war andererseits ebenfalls zu entnehmen, dass die Plankonzeption deshalb kritisch gesehen wird, weil durch die projektierte Bebauung der Blick auf den historischen Ortskern unwiderruflich zerstört werden könnte.

B. Stellungnahme

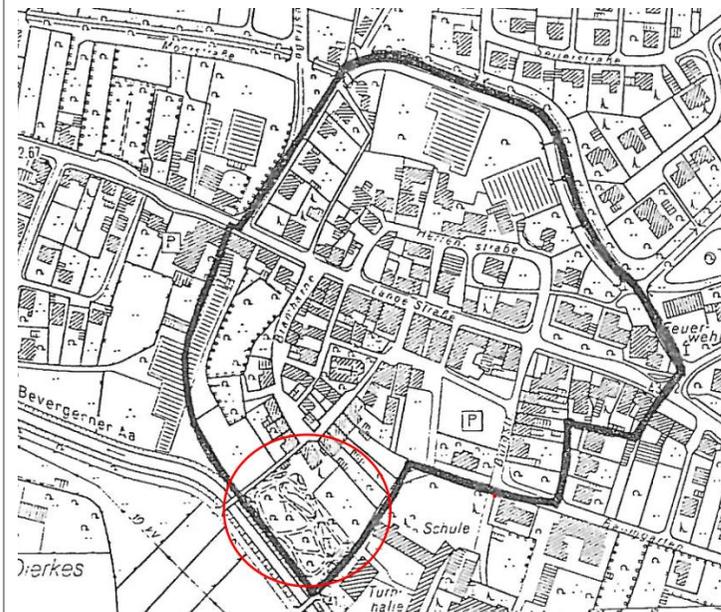
Vor diesem Hintergrund nehmen wir im Rahmen der Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für unseren Mandanten wie folgt Stellung:

Unser Mandant begrüßt grundsätzlich die Ausweisung weiterer Wohnflächen, für die ersichtlich eine dringender Bedarf im Bereich der Stadt Hörstel besteht, so dass die politische Forderung nach einer Aufweitung des Plangebietes durchaus auch mit Blick auf die städtebauliche Erforderlichkeit nachvollziehbar ist.

zu b) Beschlussvorschlag:

Aufgrund der eingaben von der LWL-Archäologie/Denkmalpflege im Zuge der öffentlichen Auslegung und der daraus resultierenden Überarbeitung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen geändert. So wird der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen und beschränkt sich somit nur noch auf das Beyer-Deiting-Areal. Dadurch entfällt das gesamte WA 3, der östliche Teilbereich des WA 6 (Stand erneute öffentliche Auslegung: WA 3) sowie WA 2.

Aus dem oben genannten Grund sowie das sich die betreffenden Flurstücke innerhalb der Denkmalschutzsatzung „Historische Altstadt Bevergern“ befinden (siehe Abb. Denkmalsatzung), wird von einer Erweiterung des Geltungsbereiches abgesehen. Eine derartige Siedlungserweiterung würde zu sehr in die historisch gewachsene Siedlungsstruktur der Ortsmitte von Bevergern eingreifen. Darüber hinaus sind in dem Bereich Wald- und Gehölzstrukturen sowie der Pastoratsgarten vorhanden, welche bei einer Bebauung einen erheblichen Eingriff in die dortige Natur und das Ortsbild erleiden würden. (siehe Abb. Luftbild)



Andererseits darf nicht verkannt werden, dass an eine derartige Planung angesichts der Lage des Plangebietes besonders hohe Anforderungen mit Blick auf die Wahrung des Stadtbildes, die Berücksichtigung ökologischer Aspekte sowie eine verträgliche Erschließung zu stellen sind, die im Rahmen der gebotenen Abwägung einem sachgerechten Ausgleich zuzuführen sind.

Unser Mandant regt deshalb an, das Plangebiet zu Entwicklung weiterer Wohnbauflächen auf die in seinem Eigentum stehenden Flurstücke zu erstrecken. Städtebaulich spricht für eine entsprechende Aufweitung des Plangebietes auch, dass damit stadtgestalterisch überzeugender Lückenschluss zu den weiter östlich angrenzenden, bebauten Bereichen erfolgen würde, die mit der jetzigen Plankonzeption nicht erreicht wird. Darüber hinaus macht die Einbeziehung dieses Bereichs in das Plangebiet städteplanerisch auch deshalb Sinn, weil diese Fläche angesichts ihrer Größe möglicherweise zukünftig ohnehin als bebaubarer Innenbereich zu qualifizieren wäre.

Mit Blick auf die besondere Lage des Plangebietes sollte allerdings eine derartige Wohnbauentwicklung mit Augenmaß betrieben werden. Es wird deshalb im weiteren für unseren Mandanten angeregt, durch Schaffung adäquater Freiflächen und Sichtachsen sowie spezifischer Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung, die u.E. noch verbessert werden können, den stadtgestalterischen und denkmalschutzrechtlichen Anforderungen an die Wahrung der historischen Bebauungsstruktur in besonderer Weise Rechnung zu tragen.

Die Erschließung dieser Erweiterungsflächen könnte unseres Erachtens rückwärtig über den Dechant Freude Weg erfolgen.

Wir regen deshalb an, die Plankonzeption nochmals unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu überdenken.

Für etwaige Rückfragen oder ein gemeinsames Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

(Abb. Ausschnitt Denkmalsatzung)



(Abb. Luftbild, Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>)

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Vollmacht

wird hiermit in Sachen

wegen Baurecht (Bebauungsplan)

erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Münster, 6. Mai 2020
(Ort, Datum)

(Unterschrift)

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	<p>5. CDU -Ortsverband Bevergern vom 17.09.2020</p>	
<p>a)</p>	<p>zu unserem Schreiben aus August 2019 möchten wir bzgl. o. g. Planvorhabens noch folgende Stellungnahme zur Prüfung und weiteren Veranlassung abgeben:</p> <p>Die CDU hält weiterhin eine Anbindung an die Lange Straße für notwendig. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 385 Fahrzeugen pro Tag nach endgültiger Fertigstellung des Quartiers und zuvor der erhebliche Baustellenverkehr als weitere einseitige Belastung der Stüwwestraße ist aus unserer Sicht nicht zumutbar. Hier ist eine alternative Verbindung zur „Lange Straße“ die einzig sinnvolle Lösung, die es zu prüfen und in den Plan aufzunehmen gilt.</p> <p>Wie eine solche Anbindung erfolgen kann, ist mit dem Baulastträger (Straßen.NRW) zu beraten. Hierbei sollten alle Möglichkeiten (egal, ob mit einem Mini-Kreisel, durch eine Ampelkreuzung oder eine einfache Anbindung als Ein- und Ausfahrt) unter Einbeziehung des städtischen Grundstückes (Ecke Dr.-Twickel.Straße/LangeStraße) intensiv geprüft werden. Bei der Idee des Minikreisels verweisen wir auf einschlägige Informationen des ADAC's, in denen die Sinnhaftigkeit bestätigt und die Machbarkeit in einer Größe mit einem Außenmaß zwischen 13 und 22 Meter klar dargelegt wird. Beispielhaft weisen wir auf den Mini-Kreisel in Saerbeck hin.</p> <p>Auch eine Ampelkreuzung mit Versetzung der bestehenden Fußgängerampel um einige Meter nach Osten wäre machbar.</p> <p>Insgesamt gilt es, hier eine verkehrstechnisch saubere Kreuzungslösung mit hoher Verkehrssicherheit für diesen Knotenpunkt im Ort zu ermöglichen. Aus städteplanerischer Sicht wäre auch eine durch Stelen angedeutete Lösung des ehemaligen „Rheiner Tores“ möglich, welches sich in unmittelbarer Nähe befand.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die jüngsten Planungen zum „Gärtnerviertel“ in Riesenbeck, wo die Anbindung ebenfalls an die Bevergerner Straße erfolgen soll. Rechtlich steht der Anbindung also nichts im Wege.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Vom CDU-Ortsverband wird vorgebracht, dass diese eine Anbindung des südlichen Plangebietes in Form eines „Mini-Kreisels“ oder Ampelkreuzung an der aktuell dreiarmligen Kreuzung <i>Lange Straße – Droste-Twickel-Straße</i> für erforderlich hält.</p> <p>Kreisverkehre prägen den Straßenraum aufgrund der Unterbrechung des linienhaften Straßenraums und der dominanten geometrischen Grundform. Sie sind deshalb innerhalb bebauter Gebiete sorgfältig mit den stadtstrukturellen Gegebenheiten und dem straßenräumlichen Umfeld abzustimmen. Als städtebaulich problematisch gelten Kreisverkehr bei Straßen mit großen hierarchischen Abstufungen zwischen Hauptachsen und Nebenachsen, die hier zweifelsfrei vorhanden sind. Laut dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren (2006) sollen Kreisverkehre nicht zur Anwendung kommen, wenn die bevorrechtigte Führung einer Straße ausdrücklich gewünscht ist bzw. wenn wegen der Funktion der zu verknüpfenden Straßen eine gleichrangige Verbindung unzweckmäßig ist. Die Verkehrsstärke in den schwächer belasteten Knotenpunktzufahrten soll bei Kreuzungen wenigstens 15 % der Gesamtbelastung des Knotenpunktes betragen. Bei der Verkehrsstärke der <i>Langen Straße</i> von 9.031 Kfz/24 h (DTV 2015) wären dies 1.355 Kfz/24 h für die <i>Droste-Twickel-Straße</i> und den Anschluss an das neue Baugebiet. Diese Belastung ist nicht zu erwarten. Ein ernstes Problem hinsichtlich der Verkehrssicherheit stellt zudem die räumliche Nähe des DRK Kindergartens Biberburg an der Langen Straße dar. Die Zufahrten zum Kindergarten liegen im Bereich der Knotenpunktzufahrt, sodass bei der Anlage eines Kreisverkehrs der Kindergarten nur noch aus Richtung Westen angefahren und in Richtung Osten verlassen werden könnte. Neben den aufgeführten grundsätzlichen Kriterien, die gegen die Anlage eines Kreisverkehrs an dieser Stelle sprechen, gibt es erhebliche Probleme hinsichtlich der baulichen Umsetzbarkeit. Um diese deutlich zu machen, stellen wir im Folgenden die Planungsvorgaben und deren Auswirkungen für die Anlage eines Kreisverkehrs an diesem Knotenpunkt dar: Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) muss der Außendurchmesser eines Kreisverkehrs mindestens 26 m betragen. Hierzu kommen noch jeweils 2,50 m für die beidseitigen Gehwege, wodurch sich ein Gesamtdurchmesser von mindestens 31 m ergibt. Die aktuelle Breite der öffentlichen Fläche beträgt im Kreuzungsbereich jedoch nur rund 14 m. Gemäß RAST 06 sind die Knotenpunktzufahrten möglichst senkrecht an</p>

Auch das Thema „höhere Lärmbelastung“ kommt hier nicht zum Tragen, da nur ein Haus an der Langen Straße „fehlen“ würde und somit nur ein kleiner Teil der bisherigen Abschirmung entfallen würde. Diese Mehrbelastung ist durch einfache Schallschutzmaßnahmen ohne Probleme baulich darstellbar und stellt keine unzumutbare Behinderung des geplanten Quartiers da.

Diese Anbindung über die Lange Straße bietet darüber hinaus auch eine deutlich bessere Möglichkeit, die Hinterlandbebauung der Bereiche WA3 und WA4 umzusetzen, die ansonsten diversen Restriktionen unterliegen. Darauf gehen wir im Folgenden noch näher ein.

die Kreisfahrbahn heranzuführen. Hierzu soll der Mittelpunkt des Kreisverkehrs möglichst nah beim Schnittpunkt der Achsen der Knotenpunktarme liegen. Dies hat zur Konsequenz, dass ein Verschieben des Kreisverkehrs in Richtung Süden tangentielle bzw. spitzwinklige Knotenpunktzufahrten ergeben würde. Dies ist laut RAS 06 aus Gründen der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Somit wäre bei der Anlage eines Kreisverkehrs auch im nördlichen Bereich Grunderwerb erforderlich, um die Kreismitte in der durchgehenden Achse der Langen Straße platzieren zu können. Hierdurch wäre dann auch die deutliche Umlenkung geradeausfahrender Fahrzeuge durch die Kreisinsel gewährleistet, die in der RAS 06 gefordert wird. Die Anlage eines Kreisverkehrs hätte somit auch ein Versetzen des denkmalgeschützten Bildstocks zur Folge. In den Knotenpunktzufahrten sind Fahrbahnteiler laut RAS 06 in der Regel immer anzuordnen. Für die Überquerung von Fußgängern ist eine Breite von 2,00 m in Höhe der Überquerungsstelle erforderlich. Somit ergäbe sich in den Zufahrten eine Breite von rund 14,50 m (2,50 m Querung + 2 x 3,50 m Fahrstreifen + 2 x 2,50 m Gehweg). Diese Breiten stehen im westlichen Arm (aktuell 12 m) sowie in der *Droste-Twickel-Straße* (aktuell 10 m) nicht zur Verfügung. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren (2006) explizit darauf verweist, dass Kreisverkehre nicht zur Anwendung kommen sollen, wenn bei Flächenmangel eine sachgerechte Gestaltung des Kreisverkehrs nicht gewährleistet ist.

Zusammenfassend wäre die Anlage eines Kreisverkehrs an diesem Knotenpunkt aus verkehrstechnischer Sicht weder notwendig noch baulich ohne Weiteres umsetzbar. Vielmehr sind in den aktuell gültigen Regelwerken einige Punkte zu finden, die eindeutig gegen die Anlage dieses Kreisverkehrs sprechen.

Eine Ampelkreuzung wäre -sofern ein Knotenpunkt an der Stelle gewünscht ist- in dem Bereich theoretisch möglich. Jedoch ist für eine verkehrliche Anbindung vom Plangebiet an die *Lange Straße L 591* eine Genehmigung des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen erforderlich. Es ist jedoch zu bedenken, dass dadurch eine für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderliche zusätzliche Straßenverkehrsfläche sowie Kreuzungsbereich entsteht.

Daneben sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung zwei Stellungnahme von Anliegern eingegangen (siehe Stellungnahme vom Bürger/Anlieger 1 **II. Nr. 1** und Bürger/Anlieger 2, **II. Nr. 2**), welche sich klar gegen eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die *Lange Straße* ausgesprochen haben. Durch eine Anbindung, wie in der nebenstehenden Stellungnahme gefordert, würden

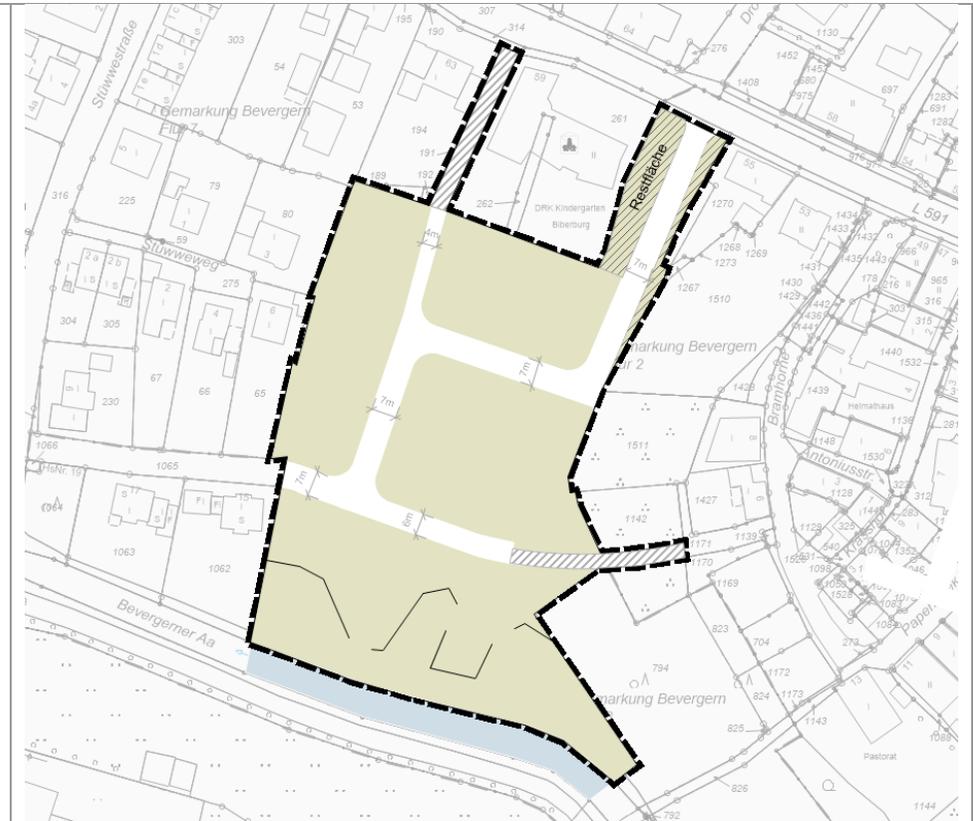
die betreffenden Grundstücke von mehreren Seiten an Erschließungsstraßen angrenzen, davon eine Straße eine Landestraße ist.

Darüber hinaus haben sich aufgrund der eingaben von der LWL-Archäologie/Denkmalpflege im Zuge der öffentlichen Auslegung und der daraus resultierenden Überarbeitung des Bebauungsplanes die Rahmenbedingen geändert. So wird der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen und beschränkt sich somit nur noch auf das Beyer-Deiting-Areal. Dadurch entfällt das gesamte WA 3, der östliche Teilbereich des WA 6 (Stand erneute öffentliche Auslegung: WA 3) sowie WA 2.

Eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die *Lange Straße* ist aufgrund der sich daraus ergebenden Übererschließung und des dafür benötigten hohen Flächenverbrauches als nicht sinnvoll anzusehen, da die angedachte Straße lediglich von einer Seite Grundstücke erschließen könnte.

Durch die oben genannte Rücknahme des Geltungsbereiches nach Westen reduziert sich die Wohnbaufläche von ca. 16.750 m auf ca. 10.290 m². Damit entfallen dem Plangebiet für eine potenzielle Entwicklung ca. 6.540 m² Wohnbauflächen. Somit können mit dem überarbeiteten Bebauungsplan ca. 10.290 m² Wohnbauflächen (13 Grundstücke) entwickelt werden. Für die Erschließung dieser Grundstücke wird gemäß dem Bebauungsplan eine Verkehrsfläche von ca. 1.500 m² sowie 460 m² für die Fuß- und Radwege benötigt. Eine Prüfung hat ergeben, dass ein zusätzlicher Anschluss an die *Lange Straße L 591* einen zusätzlichen Bedarf an Verkehrsflächen von mehr als ca. 700 m² erfordert. Diese Lösung hätte jedoch die Aufgabe des nördlichen Grundstückes entlang der *Lange Straße* sowie ggf. eines Grundstückes im zentralen nördlichen Bereich des Plangebietes für eine potenzielle Entwicklung zur Folge.

Es wurde das vom CDU -Ortsverband Bevergern gemäß dieser Stellungnahme vom 17.09.2020 eingereichte Erschließungskonzept der Alternative 2 und 3 im Hinblick auf die Flächenbilanz untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine Verkehrsfläche von ca. 1.825 m² und ca. 460 m² für Fuß- und Radwege gemäß dem Konzept von der CDU erforderlich wären. Es ließen sich gemäß dem Konzept ca.9.384 m² (ca. 12 Grundstücke) als Wohnbauland entwickeln. Es blieben jedoch im Nordosten Restflächen für Stellplätze, Eingrünung oder für eine potenzielle Erweiterung des Kindergartens von ca. 581 m² übrig.

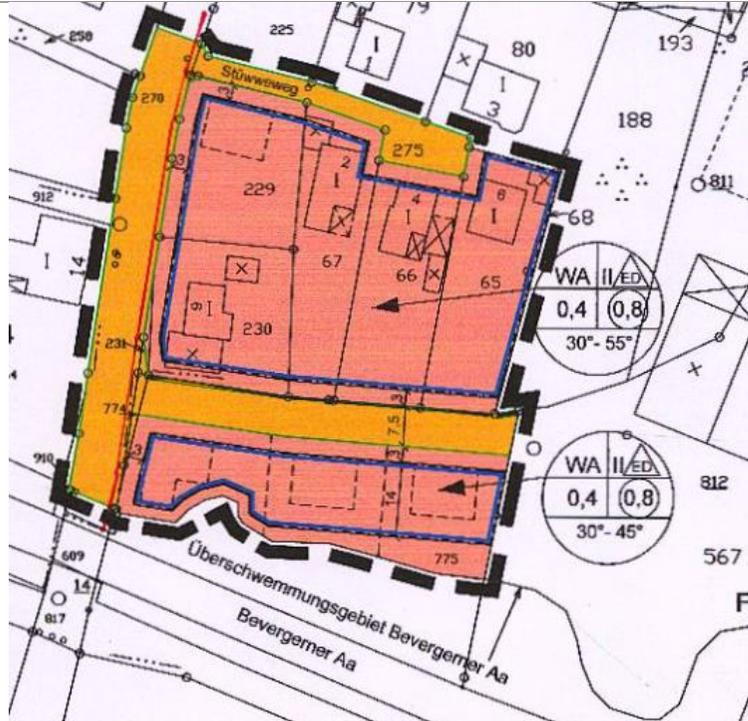


CDU-Erschließungskonzept der Alternativen 2 und 3 (CAD-Zeichnung von ibt)

Im Verhältnis betrachtet, können durch die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung pro 1 m² Verkehrsfläche ca. 6,86 m² Wohnbauland erschlossen werden. Durch die im Erschließungskonzept der Alternativen 2 und 3 vorgesehene Erschließung können pro 1 m² Verkehrsfläche ca. 5,14 m² Wohnbauland erschlossen werden. Folglich stellt die bisher vorgesehene Erschließung des Bebauungsplanes hinsichtlich des erforderlichen Flächenverbrauches im Vergleich das effizientere Erschließungskonzept dar.

Die Alternative 1 wurde nicht näher betrachtet, da in diesem Konzept bereits durch die Wendeanlage sowie der östlichen langen Erschließungsstraße ein zu hoher Flächenverbrauch hinsichtlich der vorgesehenen Verkehrsflächen sowie

		<p>die doppelte Erschließung beziehungsweise eine Übererschließung von mehreren Grundstücken erkennbar ist.</p> <p>Daher ist eine derartige verkehrliche Anbindung auch im Sinne der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, welcher einen sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden/Fläche vorsieht, aufgrund des dafür erforderlichen Flächenbedarfes, nicht zu befürworten.</p> <p>Ebenfalls könnte eine derartige Erschließung für Unruhe hinsichtlich des allgemeinen Siedlungsfriedens für den Bereich östlich des neuen Geltungsbereiches sorgen, in Hinblick auf den dadurch entstehenden Lärm des Durchgangsverkehres sowie die ggf. zu entrichtenden Erschließungsbeiträge für eine Straße, welche diese nicht für ihre eigene Erschließung benötigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
b)	<p>Folgende Punkte gilt es darüber hinaus zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beim aktuellen städtebaulichen Konzept sind die nördlichen und östlichen Nachbarn in die Planung bzgl. einer möglichen „Hinterlandbebauung“ mit einbezogen worden. Es gibt allerdings weitere Anlieger im westlichen Bereich (z. B. Stüwweweg), die ebenfalls in die Planung mit einzubeziehen sind, um auch hier eine Nachverdichtung umsetzen zu können.	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Anlieger westlich des Plangebietes haben bereits die Möglichkeit eine Nachverdichtung in sogenanter 2. Reihe vollziehen zu können. So sind im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 97 die überbaubaren Bereiche großzügig gezogen worden und für die Grundstücksgrößen eine verhältnismäßig hohe Grundflächenflächenzahl festgesetzt worden, sodass eine Nachverdichtung in dem Bereich bereits möglich wäre.</p>

	 <p>(Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 97 „Stüwweststraße II“)</p> <p>Eine zusätzliche Einbeziehung von Flächen, westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 122, wird daher als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Sollte es jedoch konkrete Wünsche für eine Nachverdichtung nördlich des Bebauungsplanes Nr. 97 geben, werden diese geprüft und gegebenenfalls ein neues separates Bauleitplanverfahren für den betroffenen Bereich eingeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>c)</p> <ul style="list-style-type: none"> Nördlich des Planes steht der DRK-Kindergarten „Die Biberburg“. Es gilt bei dieser einmaligen Gelegenheit zu klären, ob das DRK Ausbaupläne für den Standort vorhält. 	<p>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Nach derzeitigen Informationen bestehen vom DRK-Kindergarten keine Ausbaupläne für den Standort. Darüber hinaus sind Kindergärten in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO als Nutzung zulässig. Somit wäre eine potenzielle Erweiterung nach Süden oder Osten -sofern gewünscht- möglich.</p>

		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	<ul style="list-style-type: none"> Östlich des B-Planes befindet sich der denkmalgeschützte Bereich. Nach unseren Unterlagen ist hier eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Es gilt hier sauber zu klären und zu erläutern, welche Zufahrtsregelungen in diesem Bereich überhaupt getroffen werden können. 	<p>zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Da im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes für die erneute öffentliche Auslegung der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen wird, entfällt die Bebauungsmöglichkeit des WA 3 und des östlichen WA 6 (Stand erneute öffentliche Auslegung: WA 3).</p> <p>Der Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vorbilder für eine Bebauung in 2. Reihe bestehen nicht. Zufahrtsregelungen in Form von Wegerechten sind mit entbehrlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
e)	<ul style="list-style-type: none"> Es gilt zu prüfen, wie die Regenwasserabführung gestaltet wird. Ggfs. kann hier im südlichen Teil im „Ü“ gekennzeichneten Bereich bzw. in der freien „Nase“ mit Vorwasserzone / Rückhaltebecken auch ein gefördertes Projekt im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden. 	<p>zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Das Konzept sieht eine Niederschlagsableitung über die Bevergerner Aa vor. Bedenken wurden diesbezüglich vom Kreis nicht geäußert.</p> <p>Eine zusätzliche Prüfung der Regenwasserabführung wird daher als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
f)	<ul style="list-style-type: none"> Historisch/kulturell ist hier auch noch ein Blick auf die alte „Wallgraben-Zone“ zu richten. Diese lief damals direkt durch dieses Gebiet hindurch und endete auf Höhe des Marienpättkens. Mit der Entwicklung dieses Gebietes wäre es hier städtebaulich eine einmalige Möglichkeit, diese in das Projekt einzubinden und somit auch eine natürliche Linie zwischen alter und neuer Bebauung zu entwickeln, die gleichfalls hohen touristischen aber auch naturbezogenen Wert hätte. Es wäre sinnvoll, wenn hier die Stadt die nötigen Teilflächen übernimmt und diese Zone mitentwickelt. Diese Chance gibt es sonst nicht wieder und würde die Historie der alten Burgenstadt hervorragend aufarbeiten (s. Alternative 3) 	<p>zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Siehe Beschlussvorschlag <i>II. Nr. 5 m)</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
g)	<ul style="list-style-type: none"> Eine Bebauung in der zweiten Reihe im östlichen Teil des WA6 sollte nicht zugelassen werden, um hier nicht einen Präzedenzfall für die Bebauung östlich des Marienpättkens auf gleicher Höhe in „Pastors Busch“ zu schaffen. 	<p>zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Da im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen wird, entfällt die Bebauungsmöglichkeit des östlichen WA 6 (Stand erneute öffentliche Auslegung: WA 3). Eine Bebauung in</p>

		<p>zweiter Reihe ist somit nicht mehr möglich. Ein Präzedenzfall, wie in der nebenstehenden Stellungnahme beschrieben ist, wird somit nicht geschaffen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>h)</p>	<ul style="list-style-type: none">Als Dachform sollte der Plan grundsätzlich nur Satteldächer mit Dachneigung von 30-45% vorsehen, keine Flach bzw. Pultdächer.	<p>zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Im WA 6 (Stand erneute öffentliche Auslegung: WA 3) werden Pult- und Flachdächer ausgeschlossen und lediglich Gebäude mit Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen, da im Ort überwiegend Satteldächer vorherrschen und dieser Bereich der Fernsicht ausgesetzt ist sowie in einer Sichtbeziehung vom südlichen Bevergerner-Aa Uferweg zur <i>St. Marien Kirche</i> steht.</p> <p>In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 4 werden lediglich begrünte Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Lediglich im Teilbereich WA 5, welches eine Bebauung mit Stadtvillen vorsieht, werden zusätzlich zum begrünten Flachdach auch Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zugelassen, da bei diesen Dachformen nicht die Gefahr besteht, dass Stadtvillen optisch als Geschosswohnungsbau wahrgenommen werden könnten. Wird das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss oder kein 2. Vollgeschoss errichtet, sind nur Sattel- oder Flachdächer zulässig.</p> <p>Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise:</p> <p>Durch die Verdunstungsleistung eines begrünten Daches werden eine geringere Erhitzung der Umgebung und damit siedlungsklimatische Vorteile erzielt. Durch die Verdunstungskälte und die dämmende Wirkung bewirkt ein Gründach eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile. Dies geht einher mit Energiespareffekten durch einen verminderten Energieaufwand für die Beheizung bzw. für eine sommerliche Gebäudeklimatisierung mit einem entsprechenden globalklimatischen Nutzen. Als Filter für Staub und Luftschadstoffe bietet die Dachbegrünung auch Vorzüge in lufthygienischer Hinsicht.</p> <p>Durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser erfolgt ein Abpuffern von Starkregenereignissen und somit Synergien mit dem Niederschlagsmanagement (Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme).</p> <p>Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.</p> <p>Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt.</p>

- i)
- Im Bereich WA 3 gelten Regelungen bzgl. der Materialität in der Weise, dass am Objekt Teile mit Sandstein, Putz bzw. Fachwerk ausgeführt werden.

zu i) **Beschlussvorschlag:**

Da im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes für die erneute öffentliche Auslegung der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen wird, entfällt die Bebauungsmöglichkeit des ehemaligen WA 3 (Stand: öffentliche Auslegung).

Es werden jedoch für das Plangebiet folgende Festsetzungen hinsichtlich der Materialität getroffen, um einen optischen geordneten Übergang zum historischen Ortskern zu schaffen:

„Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen sind nur folgende Materialien zulässig:

- Roter bzw. rötlicher Klinker
- Putz mit weißer Farbgebung
- Sandstein

Andere Materialien werden bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z. B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.“

und

„Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Rot, Braun, Dunkelgrau oder Anthrazit zulässig.

Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelengoben.

Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 20 % der Gesamtdachfläche können in Zink ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergieerzeugung sowie begrünte Dächer.

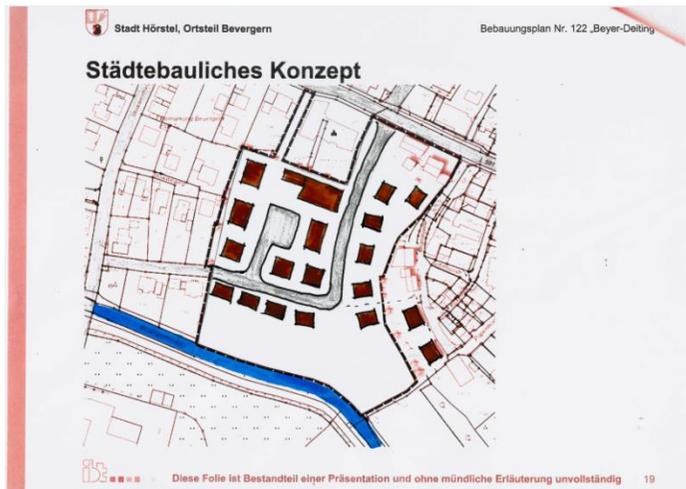
Die Attikaabdeckungen bei Flachdächern sind ausschließlich in einem matten Metall zulässig.“

Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt.

<p>j)</p>	<ul style="list-style-type: none">Wir wünschen aufgrund der Bedarfssituation eine stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus – es gilt im Bereich WA2 und WA4 ein Anteil der WFL an der Gesamtfläche von 50% dafür auszuweisen, der mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung erstellt wird.	<p>zu j) Beschlussvorschlag:</p> <p>Da die Fläche im Eigentum eines privaten Investors ist und die Stadt keinen direkten Zugriff auf die Flächen hat, ist eine Erhöhung des prozentualen Anteils an sozial geförderten Wohnungsbau nicht ohne weiteres möglich.</p> <p>Im WA 4 ist jedoch festgeschrieben, dass der Anteil der Wohnfläche, gemäß den Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung gebaut wird, mindestens 30 % zu betragen hat. Somit ist schon ein gewisser prozentualer Anteil im Bebauungsplan festgeschrieben.</p> <p>Die Stadt Hörstel wird jedoch im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen mit dem Flächeneigentümer in Verhandlungen über einen höheren Anteil an sozial geförderten Wohnungsbau zu treten. Dieser ggf. höhere Anteil wird jedoch nicht zwingend im Bebauungsplan festgeschrieben, um eine gewisse Flexibilität im Rahmen der Verhandlungen zu bewahren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
-----------	--	--

k) Als mögliche Ausführungswege haben wir 3 Möglichkeiten in der Anlage dargestellt, wie eine Bebauung/Straßenführung alternativ erfolgen könnte.

In Alternative1 stellen wir eine Option vor, wie eine Anbindung an die Lange Straße in Verbindung mit einer östlichen Hinterlandbebauung möglich wäre. Die Lücke zwischen Straße und Kindergarten könnte dem DRK zugeschlagen werden. Ein Radweg östlich zur Bramhorne wäre weiterhin möglich.



zu k) **Beschlussvorschlag:**

Da im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen wird, entfällt die Bebauungsmöglichkeit im Osten. Eine verkehrliche Anbindung nach Norden zur *Langen Straße* wird aufgrund der im Beschlussvorschlag **II. Nr. 5 a)** aufgeführten Gründe als nicht praktikabel angesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

I) Die Alternative 2 stellt eine weitere Straßenführung dar. Auch hier könnte weiterhin der Radweg zur Bramhorne erfolgen.



zu I) **Beschlussvorschlag:**

Da im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen wird, entfällt die Bebauungsmöglichkeit im Osten. Eine verkehrliche Anbindung nach Norden zur *Langen Straße* wird aufgrund der im Beschlussvorschlag **II. Nr. 5 a)** aufgeführten Gründe als nicht praktikabel angesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

m)

In der Alternative 3 wird eine engliegende Anbindung an die Lange Straße dargestellt. Hier könnte östlich davon ein F+R-Weg in Allee-Form gebaut werden, der als Verbindung („Grünes Band“) vom Rundweg „Im Hagen“ bis zum Marienpättchen die Wallgraben-Zone andeuten könnte. Dieser würde dann aktuell über den geplanten Radweg in die Bramhorne abbiegen. Auch die Möglichkeit eines kleinen Wasserlaufes als historische Fortführung der Wallgraben-Zone sollte geprüft werden.

Wir freuen uns auf weitere konstruktive Gespräche in der zugesagten Bevergerner „Interfraktionellen Runde“ vor der nächsten Ratssitzung



zu m) Beschlussvorschlag:

Da im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen wird, entfällt die Bebauungsmöglichkeit im Osten. Eine verkehrliche Anbindung nach Norden zur *Langen Straße* wird aufgrund der im Beschlussvorschlag **II. Nr. 5 a)** aufgeführten Gründe als nicht praktikabel angesehen.

Des Weiteren ist eine Flächenverfügbarkeit, die eine Entwicklung der nebenstehend vorgeschlagenen Lösung voraussetzt, für das „Grüne Band“ mit Wasserlauf nicht gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

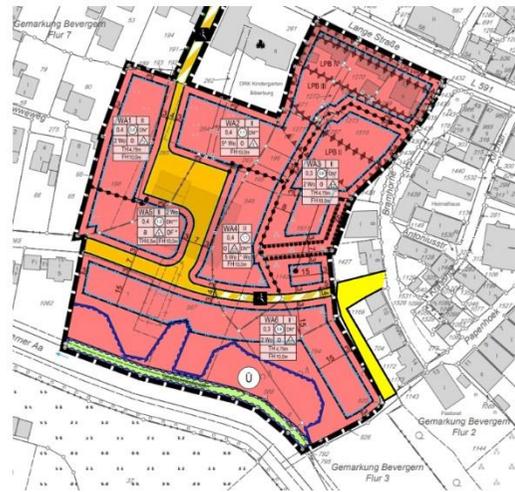
6. Bürger/Anlieger 5
vom 17.09.2020

bezüglich der Zuwegung der 2. Reihe möchten wir gerne abklären, ob diese auch unter Einbeziehung der Flurstücke 1139, 1171, 1170, 823 und 824 möglich ist (siehe Anhang).
So könnte man der geschlossenen Bauweise, die direkt an der Bramhorne gilt, weiter folgen.

Macht es Sinn, diese Idee im Zuge der öffentlichen Auslegung einzubringen?

Außerdem würde uns interessieren, wie die Parkplatzsituation in diesem Bereich zukünftig aussehen soll. Im Moment sind alle Parkplätze/Stellplätze rund um die Physiotherapie Praxis und Heimathaus ständig belegt. Es stehen außerdem immer Autos auf unserem Grundstück.

Wenn die Zuwegung für das Grundstück hinter der Physiopraxis über die jetzt bestehenden Parkmöglichkeiten erfolgen soll, wird es hier zukünftig immer an Platz fehlen.



Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 03.08.2020 bis 18.09.2020 statt. Während dieses Zeitraumes sind Bedenken und Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der eingaben von der LWL-Archäologie/Denkmalpflege im Zuge der öffentlichen Auslegung und der daraus resultierenden Überarbeitung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen geändert. So wird der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen und beschränkt sich somit nur noch auf das Beyer-Deiting-Areal. Dadurch entfällt das gesamte WA 3, der östliche Teilbereich des WA 6 (Stand erneute öffentliche Auslegung: WA 3) sowie WA 2.

Folglich sind die Zuwegungen für die nebenstehenden betreffenden Flächen sowie die beschriebene Stellplatzproblematik für dieses Bauleitplanverfahren nicht mehr relevant.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 01.07.2021
Bu/Mi/Su-320.012

.....
(Der Bearbeiter)

