



Stadt Tecklenburg

OT Brochterbeck
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 30 „Dörenther Straße III“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Städtebaulich-Planerische Stellungnahme Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i.V.m. § 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. TERRA.vita	1
2. Gemeinde Ladbergen	1
3. Gemeinde Hagen a.T.W.	1
4. Gemeinde Lotte	1
5. Stadt Lengerich	1
6. Bezirksregierung Münster, Dez. 33	1
7. Regionalforstamt Münster	1
8. WLV-Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt	1
9. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	1
10. HWK Münster	1
11. IHK Nord Westfalen	1
12. Amprion GmbH	2
13. LWL-Archäologie für Westfalen	2
14. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	3
15. Landeseisenbahnverwaltung NRW	3
16. Kreis Steinfurt	4
17. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	4
II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	7

<p>A. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p>	
<p>I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</p>	
<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. TERRA.vita vom 28.02.2020 2. Gemeinde Ladbergen vom 02.03.2020 3. Gemeinde Hagen a.T.W. vom 03.03.2020 4. Gemeinde Lotte vom 03.03.2020 5. Stadt Lengerich vom 10.03.2020 6. Bezirksregierung Münster, Dez. 33 vom 11.03.2020 7. Regionalforstamt Münster vom 16.03.2020 8. WLV-Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt vom 23.03.2020 9. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land vom 27.03.2020 10. HWK Münster vom 01.04.2020 	<p>11. IHK Nord Westfalen vom 02.04.2020</p>

<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
<p>12. Amprion GmbH vom 02.03.2020</p>	
<p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Von der Amprion GmbH wird vorgebracht, dass keine Hochspannungsleitungen im Plangebiet vorhanden oder geplant sind.</p> <p>Weitere Unternehmen beziehungsweise Versorgungsträger wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13. LWL-Archäologie für Westfalen vom 06.03.2020</p>	
<p>es bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planungen. Bei Bodeneingriffen muss jedoch damit gerechnet werden, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Turonium) angetroffen werden. Aus diesem Grund bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. 	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Von der LWL-Archäologie für Westfalen werden keine Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorgebracht. Die LWL bittet jedoch darum die nebenstehenden Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, da sich gegebenenfalls Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes befinden könnten.</p> <p>Daher werden folgende zwei Textpassagen unter Nr.3 der Hinweise/Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen beziehungsweise ergänzt:</p> <p><i>„Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.</i></p> <p><i>Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.“</i></p>

		Dem Hinweis wird gefolgt.
	14. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 18.03.2020	
a)	gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Es bestehen von Seiten des Landesbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	Entlang der L 591 soll ein Bürgerradweg gebaut werden. Der Lärmschutzwall sollte daher so gestaltet werden, dass der vorhandene Straßenseitengraben nicht verrohrt werden muss und gleichzeitig die Entwässerung des Walles gewährleistet werden kann.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Aspekte hinsichtlich der Detailplanung des Lärmschutzwalles werden im Nachgang zu diesem Bauleitverfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulasträger der L 591 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird. Weitere Anregungen werden zum o.g. Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgetragen.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Vom Landesbetrieb wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche auf passiven oder aktiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulasträger geltend gemacht werden können. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	15. Landeseisenbahnverwaltung NRW vom 25.03.2020	
	unter Bezugnahme auf Ihr o. g. Schreiben habe ich die Verfahrensunterlagen auf Belange der Landeseisenbahnverwaltung NRW eisenbahntechnisch geprüft. Belange der Landeseisenbahnverwaltung konnten nicht festgestellt werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Von der Landeseisenbahnverwaltung wird vorgebracht, dass keine Belange der Landeseisenbahnverwaltung festgestellt werden konnten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	<p>16. Kreis Steinfurt vom 30.03.2020</p>	
<p>a)</p>	<p>zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Immissionsschutz <u>Hinweis:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die von der Bahnstrecke ausgehenden Immissionen durch den Träger der Bahnstrecke selbst, hier die „LWS Lappwaldbahn Service GmbH“, beurteilt werden. Eine entsprechende Beteiligung wird daher angeregt.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> LWS Lappwaldbahn wurde im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Fahrtzahlen der LWS Lappwaldbahn sind in den Fachbeitrag Schallschutz, Stand, 28.08.2020, RP Schalltechnik, eingearbeitet worden. Im Bebauungsplan wurden aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Hinweis ist im Rahmen der Planüberarbeitung berücksichtigt worden.</p>
<p>b)</p>	<p>Bodenschutz, Abfallwirtschaft Im Plangebiet / Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI.NRW.2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Kreis Steinfurt sind zurzeit keine Bodenbelastungen und Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ im Plangebiet oder dem Plangebiet angrenzend bekannt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>17. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 02.04.2020</p>	
	<p>dem o. g. Planvorhaben stehen landwirtschaftliche / agrarstrukturelle Bedenken entgegen, da gut geschnittene und intensiv genutzte Ackerflächen überbaut werden sollen, und zudem der Flächenverbrauch durch die Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern in Bezug auf die geschaffenen Wohneinheiten sehr hoch ist.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die derzeitige Nachfrage nach Bauland übersteigt das Angebot an in der gesamten Stadt Tecklenburg vorhandenen und verfügbaren Flächen. Durch den Einwohnerzuwachs in den Oberzentren Münster und Osnabrück erhalten auch die kleineren Kommunen im Rahmen der Aufgabenteilung eine besondere Funktion in Bezug auf die Versorgung mit Wohnraum. Da die topographische Situation sowie die Ausweisung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten eine wohnbauliche Entwicklung im Kernort Tecklenburg nicht zulassen, übernehmen die Ortsteile Brochterbeck, Ledde und Leeden die Funktion der Wohnstandorte für alle Ortsteile. Gerade im ländlichen Raum ist der Wunsch nach einem Einfamilienhaus besonders ausgeprägt. Daher besteht der Bedarf</p>

in Brochterbeck in überwiegendem Maße aus Grundstücken zwischen 500 und 600 m². Die Lage des Plangebietes am Ortsrand eignet sich für diese Form der Wohnraumversorgung besonders gut.

Diesem Umstand trägt auch der geänderte Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) Rechnung, indem nun sogar Orten mit weniger als 2.000 Einwohnern eine Bedeutung für die generelle wirtschaftliche Entwicklung des Landes sowie eine Abmilderung der angespannten Wohnungsmärkte als attraktive Wohnstandorte zugesprochen wird. Brochterbeck liegt mit mehr als 2.000 Bürgerinnen und Bürgern über dieser Einwohner-schwelle. Im Regionalplan ist in der zeichnerischen Darstellung ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, der auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 umfasst. Aus dem Umstand, dass durch die Änderung des LEP-NRW nun auch kleineren Orten unter 2.000 Einwohnern eine Entlastungsfunktion für den angespannten Wohnungsmarkt zugeordnet wird, lässt sich somit ableiten, dass Orte mit über 2.000 Einwohnern und einem ausgewiesenen ASB diese Funktion in jedem Falle erfüllen müssen. Insgesamt liegen allein der stadteigenen Tecklenburger Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH TGE ca. 70 Anfragen nach Baugrundstücken nur für Brochterbeck vor. Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 29 „Sandstraße“, das unmittelbar südlich angrenzt, können 26 Anfragen bedient werden. Somit verbleiben weiterhin ca. 44 Anfragen, die allein nur der TGE vorliegen.

Die in Rede stehende Fläche war bereits zu Beginn der konzeptionellen Planung als Bestandteil und letzten Bauabschnittes des Baugebietes *Dörenther Straße* vorgesehen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von westlichen landwirtschaftlichen Flächen zugunsten des Baugebietes *Dörenther Straße* ist nicht vorgesehen.

Des Weiteren ist es gelebte planerische Praxis Einfamilienhausgebiete am Siedlungsrand zu planen, um einen angemessenen städtebaulichen Übergang von der Siedlung zur Landschaft realisieren zu können. Geschosswohnungsbau beziehungsweise verdichtete Bauformen würden aufgrund der Massivität der Baukörper, im Vergleich zu Doppel- oder Einfamilienhäusern, das Landschafts- und Siedlungsbild hinsichtlich der Fernblickwirkung stark beeinträchtigen. Auch soll die die Planung eine städtebaulich harmonische und konfliktfreie Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur gewährleisten werden

Darüber Hinaus handelt es sich um eine verhältnismäßig kleine und schmale Fläche am Siedlungsrand angrenzend, die von dem bereits bestehenden westlichen Feldweg begrenzt wird. Ein Wegfall dieser Fläche für landwirtschaftliche Erzeugnisse zugunsten der erforderlichen Siedlungsentwicklung in Tecklen-

		<p>burg beziehungsweise des Ortsteils Brochterbecks kann daher in seine Bedeutung als verhältnismäßig gering angesehen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 02.03.2020 bis 03.04.2020 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 19.01.2021
Bu/Lh/Mi-305.199



.....
(Der Bearbeiter)