



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2
Abs. 2



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	3
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	3
1. CSG GmbH – Bonn	3
2. Deutsche Telekom Technik GmbH: Nord PTI 12	3
3. Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	3
4. Gemeinde Hagen a.T. W.	3
5. Gemeinde Hasbergen	3
6. Gemeinde Lotte	3
7. Gemeinde Saerbeck	3
8. Gemeinde Westerkappeln	3
9. Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)	3
10. Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt	3
11. Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeseisenbahnverwaltung)	3
12. Naturpark TERRA.vita (Nördl. Teutoburger Wald, Wiehengebirge)	3
13. Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren	3
14. Stadt Tecklenburg – Abwasserwerk	3
15. Stadt Tecklenburg – Ordnungsamt	3
16. Unterhaltungsverband Düte	3
17. Unterhaltungsverband Goldbach	3
18. Unterhaltungsverband Ibbenbürener Aa	3
19. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	3
20. Amprion GmbH	3
21. Bezirksregierung Münster, Dez. 33	3
22. Gemeinde Ladbergen	3
23. Landesbetrieb Straßenbau NRW	3
24. WLV – Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt	3
25. Stadt Lengerich	3
26. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen	3
27. Stadt Ibbenbüren	3
28. Unterhaltungsverband Lengericher Aa-Bach	3
29. Landeskirchenamt – Evangelische Kirche von Westfalen	3
30. PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG	3
31. Stadtwerke Lengerich	4
32. LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	4
33. LWS Lappwaldbahn Service GmbH	5
34. Landesbetrieb Wald und Holz – Regionalforstamt Münsterland	5
35. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	6
36. Kreis Steinfurt	8
II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	8

A. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 05.12.2023 beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass das Einverständnis zur vorgelegten Planung unterstellt werden kann. 1. CSG GmbH – Bonn 2. Deutsche Telekom Technik GmbH: Nord PTI 12 3. Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 4. Gemeinde Hagen a.T. W. 5. Gemeinde Hasbergen 6. Gemeinde Lotte 7. Gemeinde Saerbeck 8. Gemeinde Westerkappeln 9. Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung) 10. Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt 11. Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeseisenbahnverwaltung) 12. Naturpark TERRA.vita (Nördl. Teutoburger Wald, Wiehengebirge) 13. Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren 14. Stadt Tecklenburg – Abwasserwerk 15. Stadt Tecklenburg – Ordnungsamt 16. Unterhaltungsverband Düte 17. Unterhaltungsverband Goldbach 18. Unterhaltungsverband Ibbenbürener Aa 19. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 20. Amprion GmbH vom 09.12.2022 21. Bezirksregierung Münster, Dez. 33 vom 12.12.2022 22. Gemeinde Ladbergen Vom 13.12.2022 23. Landesbetrieb Straßenbau NRW Vom 13.12.2022 24. WLV – Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt Vom 21.12.2022 25. Stadt Lengerich vom 21.11.2022 26. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen vom 14.12.2022 27. Stadt Ibbenbüren vom 23.12.2022 28. Unterhaltungsverband Lengericher Aa-Bach vom 03.01.2023 29. Landeskirchenamt – Evangelische Kirche von Westfalen vom 21.12.2022 30. PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG vom 06.01.2022

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	31. Stadtwerke Lengerich vom 08.12.2022	
	seitens der Stadtwerke Lengerich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Wir weisen darauf hin, dass in dem Bereich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lengerich vorhanden sind. Für die genaue Lage dieser Leitungen erfragen Sie bitte eine Planuaskunft unter: planauskunft@swl-unser-stadtwerk.de Sollte eine Erschließung des Gebietes gewünscht werden, bitten wir um frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung. Sollten Sie hierzu noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Mit E-Mail vom 03.01.2023 wurden Leitungsauskünfte beim Einwender eingeholt. Die Überlagerung mit der Planung ergab, dass Stromleitungen innerhalb des Plangebietes liegen. Diese werden zur Sensibilisierung nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sollte die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	32. LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 08.12.2022	
	da in den Bebauungsplan bereit ein Hinweis betr. archäologischer Bodendenkmäler aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung. Ich möchte darauf hinweisen, dass am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist und bitte Sie, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ändern: §§ 15 und 16 DSchG = neu: §§ 16 und 17 DSchG	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wurde entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme aktualisiert. Dem Hinweis wird gefolgt.

33. LWS Lappwaldbahn Service GmbH Vom 09.12.2022	
nach Prüfung der Unterlagen bestehen seitens der LWS bei Einhaltung der nachfolgenden genannten Auflagen keine Bedenken: - Von den Grundstücken der Anlieger darf kein Oberflächenwasser auf die Grundstücke der LWS geleitet werden. - Zur Bahn hin ist bei Privatgrundstücken ein standfester Zaun ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50m aufzustellen. - Das Aufwachsen eines eventuellen Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden. - Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, ins Besondere der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten und Nachtzeiten freizustellen.	Beschlussvorschlag: Das Plangebiet ist bereits erschlossen und wohnbaulich genutzt. Durch die Planung soll eine bauliche Weiterentwicklung planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die Neubebauung wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.500 m² ermöglicht. Die hierdurch erzeugten Oberflächenabflüsse werden vor Ort versickert oder in die örtliche Kanalisation eingeleitet. Zwischen dem Plangebiet und dem Bahngleis verläuft die <i>Königstraße</i>, welche eine öffentliche Verkehrsfläche darstellt. Dieser Zustand wird nicht verändert, sodass durch Aufstellung eines Zaunes an der Grenze der Privatliegenschaft ein Betreten der Bahngleise nicht verhindert werden kann. Da durch die Nutzung keine grds. Änderung erfolgt und der Bereich in einem sensiblen Landschaftsraum liegt, werden keine Vorgaben zur baulichen Einfriedung getroffen. Zwischen dem vorh. Strauch- und Baumbewuchs und dem Bahngleis verläuft die <i>Königstraße</i>. Dieser Zustand wird nicht verändert, sodass mit zusätzlichem Grenzbewuchs nicht zu rechnen ist. Eine Freistellung der LWS von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und den betriebsbedingten Emissionen ist durch das Planverfahren nicht möglich. Es gelten die einschlägigen Regelwerke, hinsichtlich der Lärmimmissionen insbesondere die DIN 18005 und die 16. BImSchV. Da mit der Nutzung nicht näher an die Bahngleise als bisher herangerückt wird, ist mit negativen Auswirkungen für den Bahnbetrieb nicht zu rechnen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
34. Landesbetrieb Wald und Holz – Regionalforstamt Münsterland Vom 12.12.2022	
gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken. Die Waldfläche süd-östlich des Plangebietes ist als Wald und nicht als private Grünfläche festzusetzen. Können Waldflächen nicht erhalten werden und entsprechend als Wald dargestellt werden, sind diese im Verhältnis 1:2 auf einer bislang nicht als Wald deklarierten Fläche zu ersetzen.	Beschlussvorschlag: Die Grünfläche mit Pflanzbindung wird entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung als Fläche für Wald festgesetzt. Es handelt sich bei der Änderung der Planzeichnung um eine formelle Anpassung an die Anforderungen des Landesbetriebes Wald und Holz. Die Planungsabsicht, der Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur zwecks Erhalt der ökologischen

		Funktionen und der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes, bleibt mit Änderung der Nutzungsart unverändert. Dem Hinweis wird gefolgt.
	35. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Vom 18.01.2023	
	vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am oben genannten Planverfahren und für die Gewährung eines Fristaufschubs, der aufgrund der hausinternen fachlichen Abstimmung erforderlich war. Mit dem Bebauungsplan Nr. 51 soll die Erweiterung des Bestandsbaus der Arche Tecklenburg e. V. an der Apfelallee 23 planungsrechtlich gesichert und gesteuert werden. Wie es auch bereits in der Begründung zum Planentwurf dargelegt wird, liegt das Plangebiet in einer kulturlandschaftlich und kulturhistorisch bedeutsamen Fläche. Das Plangebiet liegt in einer Fläche, in der sich im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland der bedeutende Kulturlandschaftsbereich K 6.6 „Teutoburger Wald“ und der bedeutsame Kulturlandschaftsbereich D 1.3 „historischer Stadtkern Tecklenburg“ überlagern und in der potenziell bedeutsame Sichtbeziehungen ausgewiesen sind. Das unweit der Planung gelegene denkmalgeschützte Haus Marck wird im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag als Objekt mit funktionaler Raumwirksamkeit ausgewiesen. Es liegt südlich der Planfläche in der feuchten Niederung zwischen den beiden Ketten des Teutoburger Waldes und wird von Norden über die Apfelallee erschlossen. Das Haus Marck wird als deutliches Element in der Aue und Zentrum der alten Kulturlandschaft beschrieben, zu der auch die historischen Acker- und Weideflächen des Marcker Esch gehören. Als konstituierendes Merkmal beider oben aufgeführter bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche werden für die Kulturlandschaften und das Haus Marck im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag Leitbilder und Grundsätze definiert, u.a. den Erhalt des Landschaftscharakters, die Berücksichtigung von Sichtbeziehungen und den Erhalt der Solitärstellung von Adelssitzen. Die kulturlandschaftliche Einbindung des Hauses Marck stellt sich aktuell wenig gestört dar, weshalb die zusätzliche Verdichtung im Bereich des Esch und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in Hinblick auf die Ausführungen im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zunächst kritisch gesehen werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Ausführungen zur Schutzwürdigkeit werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet. Die mit Schreiben vom 10.05.2021 benannten Anforderungen sind grds. berücksichtigt worden bzw. betreffen die nachfolgenden Planungsebenen. Die Gesamthöhe für den Bereich des Neubaus wird korrigiert und auf 108,0 m NHN festgesetzt. Dem Hinweis wird gefolgt.

Am 10.05.2021 hatte Dr. Frauke Berghorn von Seiten der praktischen Denkmalpflege bereits Stellung gem. § 22 DSchG (a. F.) genommen zu Fragen des Umgebungsschutzes des Baudenkmals Haus Marck und des Denkmalbereichs „Altstadt Tecklenburg“ in Reaktion auf die Erweiterungsbestrebungen des Arche e.V. an der Adresse Apfelallee 23. Im Rahmen dieses Schreibens wurden verschiedene Anforderungen an die denkmalverträgliche Gestaltung einer Erweiterungsbebauung gestellt: Historische Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen sollten durch einen Erweiterungsbau nicht gestört werden, Firsthöhen sollten sich am Bestandsgebäude orientieren und Neubauten sollten in zurückhaltender, schlichter Formensprache ausgeführt werden. Präferiert wurden Planungen, die sich nördlich bis nordöstlich an den Bestandsbau

anschließen. Die Durchführung eines bauleitplanerischen Verfahrens wurde von Seiten der praktischen Denkmalpflege begrüßt.

Nach Prüfung des aktuellen Bebauungsplanverfahrens lässt sich feststellen, dass die Ausweisung und Positionierung der Baugrenzen und die Festlegung einer maximalen Gesamthöhe diesen denkmalfachlichen Anforderungen entgegenkommen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplanentwurf Materialien für die Dach- und Fassadengestaltung und die Einfriedung mit heimischen standortgerechten Laubhecken festgesetzt; räumlich zwischen dem Haus Marck und dem Baufenster werden Flächen zur Bindung für Bepflanzung und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung als sichtverschattendes Gehölz festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird ein Beitrag dazu geleistet, einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Hauses Marck entgegenzuwirken. Da Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, wird einer weiteren Flächenversiegelung entgegenwirkt.

Wie weisen auf einen Fehler in den Unterlagen zur redaktionellen Bearbeitung hin: In der Begründung zum Planentwurf wird auf Seite 10 argumentativ festgehalten, dass sich die Höhe des Neubauvorhabens auf die Traufhöhe des Bestandsgebäudes (107,95 m) begrenzt. Im Planentwurf ist für die Erweiterungsfläche allerdings eine Gesamthöhe von 113 m festgelegt. Wir regen an, dies abzugleichen und eine Festlegung der Gesamthöhe für den Erweiterungsbereich auf 108 m zu treffen.

36. Kreis Steinfurt vom 09.01.2023	
Naturschutz und Landschaftspflege <u>Artenschutzrechtliche Belange</u> In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 wird auf die Anfertigung einer Artenschutzprüfung auf Grundlage einer Potenzialanalyse verwiesen. Diese ist im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen. Die Ergebnisse dieser Artenschutzprüfung sind in dem Bauleitverfahren zu berücksichtigen. Falls Gehölze entfernt werden müssen, sind zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung (inkl. des Wege- und Leitungsbaus) und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. November bis 28. Februar zulässig. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuches (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.	Beschlussvorschlag: Das artenschutzrechtliche Gutachten auf Grundlage einer Potentialanalyse liegt nunmehr vor und wird als Anlage zur Begründung Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung. Die Begründung nimmt zudem Bezug auf das Gutachten und fasst die wesentlichen Aussagen nochmals zusammen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen, sofern zeitliche Beschränkungen für eine Baufeldräumung, eine ökologischen Baubegleitung im Falle von Umbau-/Abrissmaßnahmen an Bestandsgebäuden und Vorgaben für ein Beleuchtungskonzept zum Schutze nachtaktiver Tierarten beachtet werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen, so auch die nebenstehenden Hinweise zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzbeseitigungen und zur Fällung potentiell quartiersrelevanter Bäume, waren bereits zur frühzeitigen Beteiligung als Festsetzung bzw. Hinweise Bestandteil der Planunterlagen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 07.12.2022 bis 10.01.2023 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 31. Mai 2023

Bu/Su-9381.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG