



Gemeinde Lienen

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 8 „Kröner“ 5. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Städtebaulich-Planerische Stellungnahme 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.	Gemeinde Hagen a.T.W.	1
2.	Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 - Wasserwirtschaft	1
3.	Stadt Bad Iburg	1
4.	Gemeinde Ladbergen	1
5.	Stadt Lengerich	1
6.	Landesbetrieb Wald und Holz	1
7.	Bezirksregierung Münster - Dezernat 26 - Luftverkehr	1
8.	Bezirksregierung Münster - Dezernat 52 - Abfallwirtschaft, Bodenschutz	1
9.	LWS Lappwaldbahn Service GmbH	1
10.	LWL-Archäologie für Westfalen	1
11.	Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	1
12.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	1
13.	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	1
14.	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen	1
15.	Gemeinde Ostbevern	1
16.	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	1
17.	Kreis Steinfurt - Umwelt- und Planungsamt	2
18.	LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	3
19.	SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH	7
20.	PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG	8
21.	Westnetz GmbH	8

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. Gemeinde Hagen a.T.W. vom 13.03.20192. Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 - Wasserwirtschaft 14.03.20193. Stadt Bad Iburg vom 18.03.20194. Gemeinde Ladbergen vom 18.03.20195. Stadt Lengerich vom 19.03.20196. Landesbetrieb Wald und Holz vom 18.03.20197. Bezirksregierung Münster - Dezernat 26 - Luftverkehr vom 21.03.20198. Bezirksregierung Münster - Dezernat 52 - Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 25.03.20199. LWS Lappwaldbahn Service GmbH vom 01.04.201910. LWL-Archäologie für Westfalen vom 02.04.201911. Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung vom 05.04.2019	<ol style="list-style-type: none">12. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH vom 09.04.201913. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 09.04.201914. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 08.04.201915. Gemeinde Ostbevern vom 09.04.201916. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land vom 10.04.2019

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	17. Kreis Steinfurt - Umwelt- und Planungsamt vom 08.04.2019	
a)	<p>Guten Tag meine Damen und Herren,</p> <p>zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>In der Begründung wird im Kapitel 6.2 „Bestehende Verhältnisse“ beschrieben, dass die zum Teilabriss vorgesehenen alten Fachwerkgebäude Quartierpotential für Fledermäuse bieten und daher bei Abrissarbeiten zwingend von einem Fachgutachter zu untersuchen sind. Im Kapitel 6.4 „Artenschutzrechtliche Belange“ wird diese Forderung auf geschützte, gebäudebewohnende Vogel und Fledermausarten erweitert und darauf hingewiesen, dass im Falle einer Besiedlung oder des Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen sind.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zur Planzeichnung wird diesem artenschutzrechtlichen Sachverhalt nicht Rechnung getragen. Die textlichen Festsetzungen sind bzgl. Abrissarbeiten zwingend um entsprechend verbindliche Regelungen zu ergänzen.</p> <p>Auskunft erteilt Frau Holwitt, Tel.: 02551.69-1422</p>	<p>zu a) <u>Stellungnahme:</u></p> <p>Um eine verbindliche Regelung zu treffen, wird folgender Textbaustein auch in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:</p> <p><i>„Im Vorfeld geplanter Abrissarbeiten ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wie z. B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.“</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

<p>b)</p>	<p>Bauordnungsrecht</p> <p>Es wird angeregt, maximale Trauf- und Firsthöhen festzusetzen.</p> <p>Auskunft erteilt Frau Roth, Tel.: 05482.70-3390</p>	<p>zu b) <u>Stellungnahme:</u></p> <p>Um die Gestaltung des historischen Ortskernes zu wahren, werden im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>18. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 05.04.2019</p>		
<p>a)</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen gegen die vorgelegte Planung erhebliche Bedenken aus denkmalfachlicher Sicht. Die Errichtung der Seniorenwohnanlage in der geplanten Größe, Breite und Höhe wird erheblich in das historisch überlieferten Ortsbild und seine städtebauliche Struktur eingreifen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das folgende Denkmal: Nordgiebel Haus Kröner, Hauptstraße 8, Eintragungsbescheid vom 26.06.1984 Wir bitten um die Korrektur des Punktes 5.3 sowie des Punktes „Kultur-/Sachgüter/Ortsbild, S. 7 in der Begründung des Bebauungsplanes.</p>	<p>zu a) <u>Stellungnahme:</u></p> <p>Das Denkmal <i>Nordgiebel Haus Kröner, Hauptstraße Nr. 8</i> wird in den Bebauungsplan (Begründung Punkt 5.3 / 6.2 und Planzeichnung) eingetragen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>b)</p>	<p>Die Inschrift im denkmalgeschützten Giebel bezeichnet mit „1677“ das Jahr der Errichtung des Gebäudes. Die Auswertung des Planes „Grundstücke des Vorwerkes Kirchstapel“ aus dem Jahr 1792 zeigt bereits dieses Haus, hier benannt als „Berkemeyer“. Es ist auch auf dem Urkataster von 1829 zu erkennen, so dass davon auszugehen ist, dass es sich bei dem Gebäude Hauptstraße 8 mit seinem denkmalgeschützten Giebel um eines der ältesten Gebäude in der Gemeinde Lienen handelt.</p> <p>Das Gebäude Hauptstraße 8 mit seinem denkmalgeschützten Giebel sowie das Nebengebäude stellten früher zusammen mit weiteren Einzelhäusern auf großen Gartenparzellen den südwestlichen Dorfrand dar. In der Nachkriegszeit kam es auf der hier betrachteten Parzelle zu Nachverdichtungen, so dass östlich entlang der Hauptstraße sowie in der Tiefe des Grundstückes mehrere Neubauten ergänzt und der südliche Teil des Grundstückes bis zur Börgerstraße auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans durch Altenwohnungen bebaut wurde. Heute sind das Gebäude Hauptstraße 8 mit seinem denkmalgeschützten Giebel sowie das Denkmal „Altes Gasthaus“, Zum Teich 1 die verbliebenen baulichen Zeugnisse des historischen Dorfrandes.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Mit der nun vorgelegten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 soll ein maßstabssprengender Neubau für ein Seniorenwohnheim unter Verlust des erhaltenswerten Bestandsgebäudes und durch einen großen Eingriff in das historisch überlieferte Ortsbild an der Hauptstraße realisiert werden. Damit käme es an dieser Stelle im Ortskern Lienens zu einer baulichen Verdichtung, die maßgeblich zu einem Verlust des hier noch ablesbaren ehemaligen Dorfrandes führen würde.

Zwar ist in Rechnung zu stellen, dass die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 auch schon auf eine Verdichtung dieses ehemaligen Dorfrandes abzielte. Jedoch wurde der Erhalt des Gebäudes Hauptstraße 8 in der historisch überlieferten Form mit seiner umgebenden Gartenparzelle dabei nicht in Frage gestellt. Vielmehr wurde es in der Planurkunde als erhaltenswertes Gebäude gekennzeichnet und eine bauliche Entwicklung außerhalb des vorhandenen Gebäudegrundrisses planungsrechtlich nicht ermöglicht.

Der im Rahmen der Stadtsanierung aufgestellt Bebauungsplan Nr. 8 setzte damit einerseits die bereits Ende der 1960er Jahre durch das Landesamt für Baupflege im sog. Rahmenplan dargestellten Ideen zur Ortskernerneuerung Lienens um. Dieser Rahmenplan sah zwischen Hauptstraße und Börgerstraße eine flächenhafte Dorferweiterung auf den vorhandenen Gartenparzellen vor, ohne jedoch das Ortsbild an der südlichen Seite der Hauptstraße zu verändern. Dieses konnte u.a. durch den Erhalt des Bestandes an der Hauptstraße 8 erreicht werden.

Auch das damalige Westfälische Amt für Denkmalpflege schätzte dieses Gebäude aus kulturhistorischen Gründen und für das individuelle Ortsbild von Lienen als erhaltenswert ein. Aus städtebaulich-denkmalflegerischen Gründen ist das Haus Kröner auch bedeutend für den Verlauf der Hauptstraße in Lienen und besitzt in der Sichtachse der hier stark gekurvten Hauptstraße aus nördlicher Richtung aufgrund seiner Giebelstellung zur Straße eine städtebaulicher Bedeutung.

In den Folgejahren setzte sich diese Einschätzung weiter fort. So wurde der Nordgiebel Ende der 1980er Jahre in das Kulturgutverzeichnis der Gemeinde Lienen aufgenommen und 1984 in die Denkmalliste der Gemeinde eingetragen.

Ein massiver baulicher Eingriff an dieser Stelle des Ortsbildes, wie er mit der hier vorgelegten Bebauungsplanänderung vorgelegt wird, verkennt daher nicht nur den historischen gewaschenen Kontext und die besondere städtebauliche Situation, sondern auch die dem Gebäude bisher in Planungsprozessen von vielen Beteiligten entgegengebrachte Wertschätzung.



Haus Kröner, Dorf 39, Meger (Frers, Kreisarchiv Steinfurt)

Historisches Foto ohne Jahresangabe, Quelle: Wilkens 1993



Situation 2016, Quelle: LWL-DLBW

Vor dem Hintergrund dieser Darstellung empfehlen wird dringend den Bebauungsplan zu überarbeiten.

Der Vergleich der uns vorab zur Verfügung gestellten Ausführungspläne mit der Planurkunde des hier vorgelegten Bebauungsplan zeigt an einigen Stellen deutliche Abweichungen. Wir bitten diese zu korrigieren, da der Bebauungsplan ein aus denkmalfachlicher Sicht nicht zu akzeptierendes deutlich größeres Bauvolumen ermöglichen würde, als die bisher unserem Hause vorgelegten Pläne zeigen.

Im Einzelnen betrifft es die folgenden Punkte:

- c) 1. Die uns vorab zur Verfügung gestellten Ausführungspläne zeigen gegenüber dem im Bebauungsplan dargestellten Baufeld einen deutlich kleineren Grundriss. Wir bitten daher das Baufeld für das Gebäude Hauptstraße 8 auf die Breite des nördlichen Giebels zu verkleinern und entlang der westlichen Hauswand bis zum Giebel der Nr. 8a zu führen.

zu c) **Stellungnahme:**

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um eine Angebotsplanung.

Dennoch werden die Baugrenzen dahingehend angepasst, dass es auf die Breite des nördlichen, unter Denkmalschutz stehenden, Giebels verkleinert wird und entlang der westlichen Hauswand bis zum Giebel der Hausnummer 8a führt. Dadurch wird die historische Giebelseite gewahrt und kann nicht mehr

		durch Neubauten erweitert werden. Beschlussvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.
d)	2. Für das Gebäude Hauptstraße 8 ist in den Ausführungsplänen nur ein eingeschossiger Baukörper eingezeichnet, der Bebauungsplan setzt zwei Geschosse fest.	zu d) Stellungnahme: Um die Ausnutzung des Dachgeschosses auf heutige Bedürfnisse anpassen zu können, wurde eine Geschossigkeit von Z = II festgesetzt. Dadurch können Deckenhöhen so geplant werden, dass ein Dachgeschoss durch die Höhe baurechtlich als Vollgeschoss gerechnet wird. Um die Kubatur des historischen Gebäudes zu wahren, werden Trauf- und Firsthöhen so festgesetzt, dass die äußere Kubatur des Gebäudes erhalten bleibt. Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
e)	Die besondere städtebauliche Situation erfordert aus denkmalfachlicher Sicht ebenfalls die Festsetzung des Firstverlaufes, der Lage der Stellplätze und der privaten Gärten im Bebauungsplan. Auch ist die Angabe von Geländehöhen dringend erforderlich, um die Höhe des Neubaus genau bestimmen zu können.	zu e) Stellungnahme: Die Firstrichtung der Gebäude wird im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die Darstellung von Stellplätzen und privaten Gärten wird verzichtet, da es sich um eine Angebotsplanung handelt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen werden Bezugspunkte in der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche als NHN-Höhen festgesetzt. Beschlussvorschlag: Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.
f)	Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Höhe von drei Geschossen im WB 1 wirkt in Verbindung mit der Breite des gesamten Baufeldes (WB 1 und 2) entlang der Hauptstraße für das Ortsbild maßstabssprengend. Wir bitten darum, die Traufhöhe des Sparkassenneubaus, Hauptstraße 12 als Orientierungspunkt für den Neubau zu wählen und entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen sowie zwei getrennte Baufelder zu wählen, so dass sich das Neubauvorhaben zur Straße in mehrere Baukörper auflöst. Wir empfehlen, dass die Einzelstellung des Gebäudes Hauptstraße 8 mit seinem denkmalgeschützten Giebel auch nach Errichtung des Neubaus erkennbar bleibt.	zu f) Stellungnahme: Im Bebauungsplan wird eine Traufhöhe festgesetzt, diese orientiert sich jedoch am Bestand der Gebäude an der Hauptstraße. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen (Firsthöhe, Dachneigung, Firstrichtung) wird eine unmaßstäbliche Bebauung an dieser bedeutsamen Stelle verhindert. Zwei Baufelder werden insofern festgesetzt, als dass das Grundstück durch eine Nutzungsabgrenzung unterteilt wird.

		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Den Hinweisen wird in Teilen gefolgt.</p>
<p>g)</p>	<p>Die Diskussion dieses Projektes im „Mobilen Baukulturbeirat für Westfalen. Ein Modellprojekt zur baukulturellen Beratung und Vermittlung“ (s. beigelegtem Flyer) halten wir für einen möglichen Weg, sowohl die hochbauliche Planung als auch den Bebauungsplan weiter zu qualifizieren. Zudem regen wir die Erarbeitung einer Straßenabwicklung vom Amtshaus bis zum Haus Kröner an, aus der die Gebäudehöhen auf beiden Seiten der Hauptstraße ablesbar sind.</p>	<p>zu g) <u>Stellungnahme:</u> Durch die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ergänzten Festsetzungen werden die Anforderungen des LWL umgesetzt. Eine Beratung des Projektes im „Mobilen Baukulturbeirat für Westfalen“ wird seitens der Gemeinde abgelehnt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist der Entwurf der hochbaulichen Planung separiert vom Bebauungsplan zu betrachten.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>19. SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH vom 09.04.2019</p>	
	<p>seitens der Stadtwerke Lengerich bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich auf dem Grundstück Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lengerich befinden. Sollte im Bereich dieser Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen.</p> <p>Falls Sie hierzu noch Fragen haben, stehen wir Ihnen unter der oben genannten Telefonnummer zur Verfügung.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH. Daher wird folgender Textbaustein unter <i>Hinweise</i> in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH. Sollten im Bereich dieser Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen.“</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>20. PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG vom 09.04.2019</p>	
<p>für die Zusendung des o. g. Bebauungsplanes möchten wir uns recht herzlich bedanken.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen im Hinblick auf die oben genannte Änderung keine Bedenken, da es sich hier um die Maßnahme eines bereits bebauten Bereiches handelt.</p> <p>Wir bitten Sie darauf zu achten, dass auch nach Realisierung des Bauvorhabens die Entsorgung des insofern betroffenen Grundstückes über die Hauptstraße erfolgen kann.</p> <p>Für weitere Fragen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Wir bitten um Ihr Verständnis für unser Anliegen und verbleiben in der Hoffnung auf eine weiterhin kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>21. Westnetz GmbH vom 10.04.2019</p>	
<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.03.2019 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 8 „Kröner“ hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb in Melle, Telefon 05422 964 0 in Verbindung setzen damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.</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 innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH. Daher wird folgender Textbaustein unter <i>Hinweise</i> in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Bei evtl. 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. Die Gemeinde Lienen hat zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle, Telefon 05422-964 0 in Verbindung setzen, damit ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.“</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16.04.2019
Lh/Sp-9325.011



.....
(Der Bearbeiter)