

Stadt Tecklenburg

OT Brochterbeck
Kreis Steinfurt

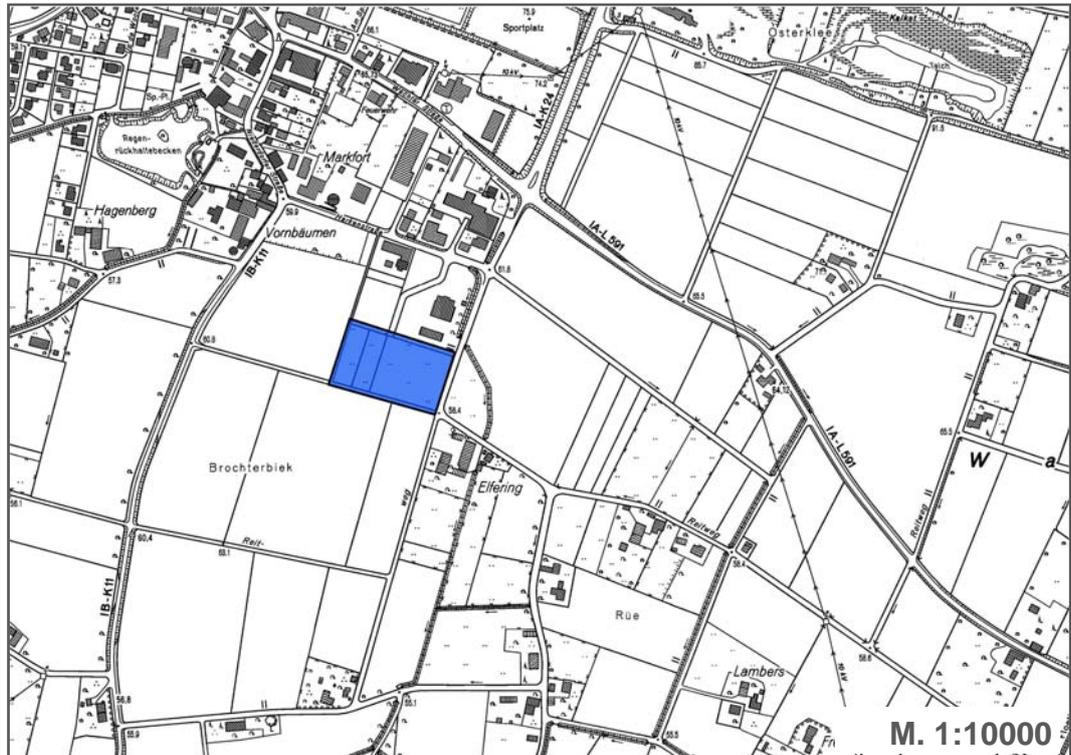
Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ 3. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 3. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	3
4. Verwirklichung des Bebauungsplanes	3
4.1 Bodenfunde	3
4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
4.3 Altlasten	4
5. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange	4
II. Verfahrensvermerk	5

I. Begründung

1. Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg im Ortsteil Brochterbeck, westlich der Straße „*Up de Ruer*“ und südlich der *Harkenstraße*. Er umfasst dort die Flurstücke 264, 268, 269 und 270 sowie in Teilbereichen die Flurstücke 262, 263 und 284 der Flur 8, Gemarkung Brochterbeck.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich *gewerbliche Baufläche (G)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Gewerbegebiet (GE)* wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Entwicklungen unterliegen einer starken Wandlung. Gerade bei sog. Angebotsbebauungsplänen werden erst im Nachgang mit dem Verkauf der mit Baurecht versehen Grundstücke die Planungen konkreter. So kann es dann dazu kommen, dass die ein oder andere Festsetzung noch einmal hinterfragt werden muss, auch wenn die letzte Änderung erst sehr kurz zurückliegt.

So eine Ausgangslage liegt auch bei dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Harkenstraße“ vor. Die Änderungen lassen sich in drei Themenblöcke unterteilen:

1. Wegfall einer öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße)
2. Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen für das Anlegen eines Wendehammers
3. Verschiebung des südlichen Gehölzstreifens

Zu 1)

Um die im westlichen Randbereich des Plangebietes liegende Parzelle 268 erschließen zu können, wurde bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes seinerzeit ein 5 m breiter Stichweg festgesetzt. Da nun die Parzellen 268 und 269 gemeinsam von einem Eigentümer genutzt werden sollen, ist dieser Stichweg überflüssig geworden und kann daher ersatzlos entfallen.

Somit ergibt sich der Vorteil, dass unter dem Aspekt des sorgsamem Umganges mit der Ressource Boden nun ein größerer überbaubarer Bereich entsteht, ohne weitere Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Zu 2)

Das südliche Ende der Gildestraße wird jetzt als Wendehammer ausgebildet. Solange eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden nicht ansteht, ist auch die Umfahrt, bestehend aus der Verbreiterung der Wegeparzelle 110 und der Straße *Up de Ruer* nicht erforderlich. Eine spätere Erstellung dieser Umfahrt ist nach wie vor möglich, da eine 8 m breite Ausfahrt am Ende der *Gildestraße* als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Der Ausbau der Wegeparzelle 110 am südlichen Ende des Planungsgebietes bedingt eine Verbreiterung auf 8 m. Ursprünglich sollten die hierfür noch benötigten Flächen von den nördlichen Parzellen bereitgestellt werden. Mit dieser Änderung verschieben sich die Rahmenbedingungen. Durch die Errichtung des Wendehammers ist ein sofortiger Ausbau der Wegeparzelle und der Straße *Up de Ruer* nicht mehr erforderlich. Dies kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Zu 3)

Daher kann der Gehölzstreifen in Richtung Süden direkt an die Parzellengrenze geschoben werden. Auch hierdurch erhöht sich der überbaubare

Bereich leicht bei den westlich der *Gildestraße* gelegenen Grundstücken. In seiner Breite wird die Gehölzstreifen gegenüber der 2. Änderung nicht verändert. Es kommt hier zu keinerlei Verschlechterungen.

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Der überbaubare Bereich verändert sich gegenüber der 2. Änderung dahingehend, dass ein Wendehammer am südlichen Ende der *Gildestraße* festgesetzt wird. Hierfür werden Flächen des angrenzenden Grundstückes in Anspruch zu nehmen sein.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Am südlichen Ende der *Gildestraße* wird ein Wendehammer festgesetzt. Die vorgesehene Fläche ist ausreichend groß bemessen, dass eine Wendeschleife für Lastzüge gemäß Bild 60 der *Richtlinien für die Anlage von Straßen RASt 06* errichtet werden kann.

Darüber hinaus entfällt die südliche Stichstraße ersatzlos.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

4.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ sind keine Baudenkmale betroffen.

4.3 Altlasten

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

5. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionschutz behandelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinerlei Veränderungen in Bezug auf naturschutzrechtliche Belange.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 29.04.2016
Lh/Sp-305.184

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ behalten die Festsetzungen der 2. Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen vollumfänglich ihre Gültigkeit.

Folgende Textliche Festsetzung wird zusätzlich neu aufgenommen:

1. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein durchgehender, 3-reihiger Pflanzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzulegen und als freiwachsende Hecke dauerhaft zu erhalten. Zur Auswahl kommen folgende Gehölze:

- Prunus spinosa - Schlehe
- Acer campestre - Feldahorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Die Pflanzen sind in Gruppen von 3-8 Stück einer Art im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher, 4 - 5 Triebe, 60 – 100 cm und leichte Heister, 80 – 100 cm zu verwenden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GE (e2) Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,4 Geschossflächenzahl

0,7 Grundflächenzahl

OK max.10,0m Oberkante, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadt Tecklenburg

OT Brochterbeck
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Harkenstraße" 3. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

bearb.: Lh/KH	geprüft:	Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR Weiße Breite 3 49084 Osnabrück Tel. 0541 94003-0 Fax 0541 94003-50 www.ibtweb.de
Maßstab: (DIN A3) 1:1000		
Projekt-Nr.: 305.184		
Osnabrück, den 29.04.2016		

Quellenverweis:

© Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2016
Stand vom: 03.03.2016
Aktenzeichen: 16-02244