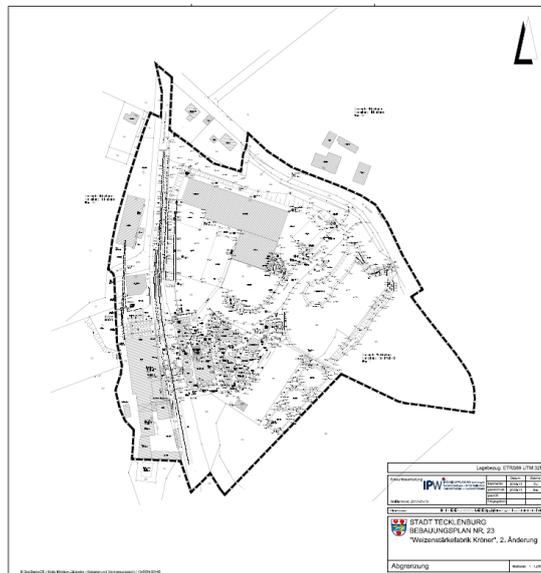




Tecklenburg -
Die Festspielstadt

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 23
„Weizenstärkefabrik Kröner“ –
2. Änderung**



Begründung Vorentwurf

(Verfahren gem. § 13 BauGB)

Projektnummer: 216520
Datum: 2017-01-13

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	1
2	Geltungsbereich	2
3	Bestandssituation – Planungsrechtliche Ausgangslage	3
4	Planungserfordernis	8
5	Inhalte/Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	10
6	Verfahren / Abwägung	13
7	Erschließung – Verhältnis zum Ursprungsplan	14
8	Umweltbelange	14
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	14

Anlagen:

- Satzungstext
- Abgrenzung Satzung

Planunterlage - Quelle:

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. H. Barenkamp
Dipl.-Ing. F. Ottmann
49477 Ibbenbüren, Alstedder Grenze 12

Photos:

Fa. Hermann Kröner / I.K.B. Industrieplanung GmbH, Nachtigallenstraße 15, 57589 Pracht

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, 2017-01-13

Proj.-Nr.: 216520

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2008

1 Planungsanlass

Der Standort der Fa. Hermann Kröner ist über den Bebauungsplan Nr. 23 - „Weizenstärkefabrik Kröner“ der Stadt Tecklenburg planungsrechtlich gesichert.

Dieser Bebauungsplan ist einschl. einer 1. Änderung in den Jahren 2002 bzw. 2006 aufgestellt worden.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung der Weizenstärkefabrik in den letzten Jahren in verschiedenen Bauabschnitten fortgeschritten. Zur weiteren betrieblichen Entwicklung benötigt die Firma u.a. den Neubau einer Silo-Lkw-Beladung auf dem östlichen Betriebsgelände. Die hier geltenden max. Gebäudehöhen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes genügen nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen. Die Firma Hermann Kröner beantragt daher bei der Stadt Tecklenburg eine Änderung des Bebauungsplanes mit einer Erhöhung der bisher zulässigen max. Gebäudehöhen für Teilflächen des Betriebsgeländes.

In seiner Sitzung am hat der Rat der Stadt Tecklenburg beschlossen, zur planungsrechtlichen Absicherung der weiteren Entwicklung der Fa. Kröner die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Nach erster Prüfung werden durch die notwendigen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass dieses Verfahren als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann:

„§ 13 Vereinfachtes Verfahren

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“*

Diese Voraussetzungen sind nach erster Prüfung als erfüllt anzusehen, da durch die vorgesehene Erhöhung der zulässigen Gesamtgebäudehöhe nicht die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens einer Weizenstärkefabrik begründet wird. Die vorhabenbezogene Prüfung der Umweltbelange im baurechtlichen Zulassungsverfahren bleibt davon unberührt.

„(2) Im vereinfachten Verfahren kann

- 1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,*
- 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,*
- 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.*

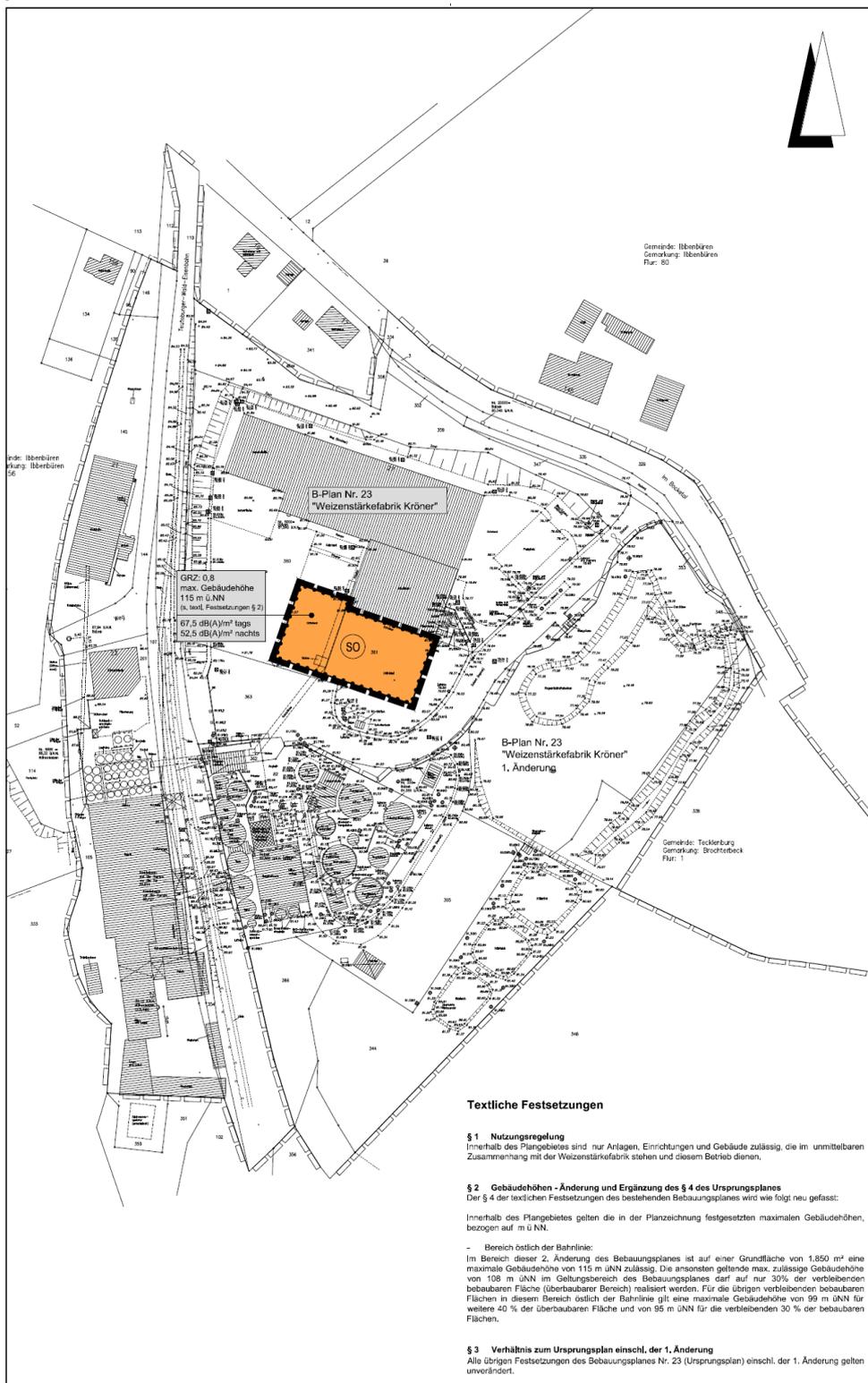
Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

2 Geltungsbereich

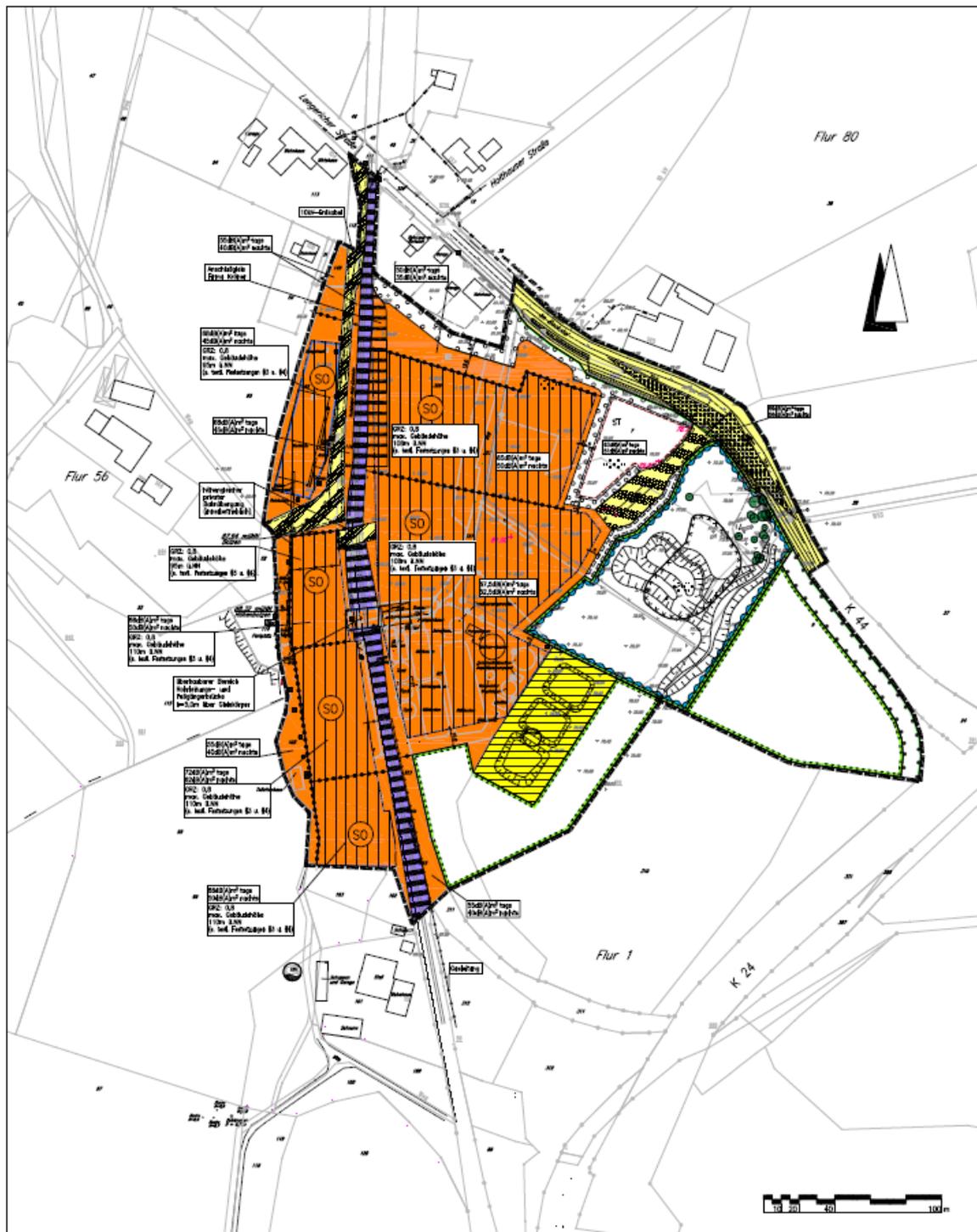
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den gesamten Geltungsbereich insoweit, dass eine textliche Festsetzung, die sowohl den Ursprungsplan als auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft, geändert und erweitert werden soll.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Teilbereich des Bebauungsplanes, in dem künftig eine Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht werden soll:

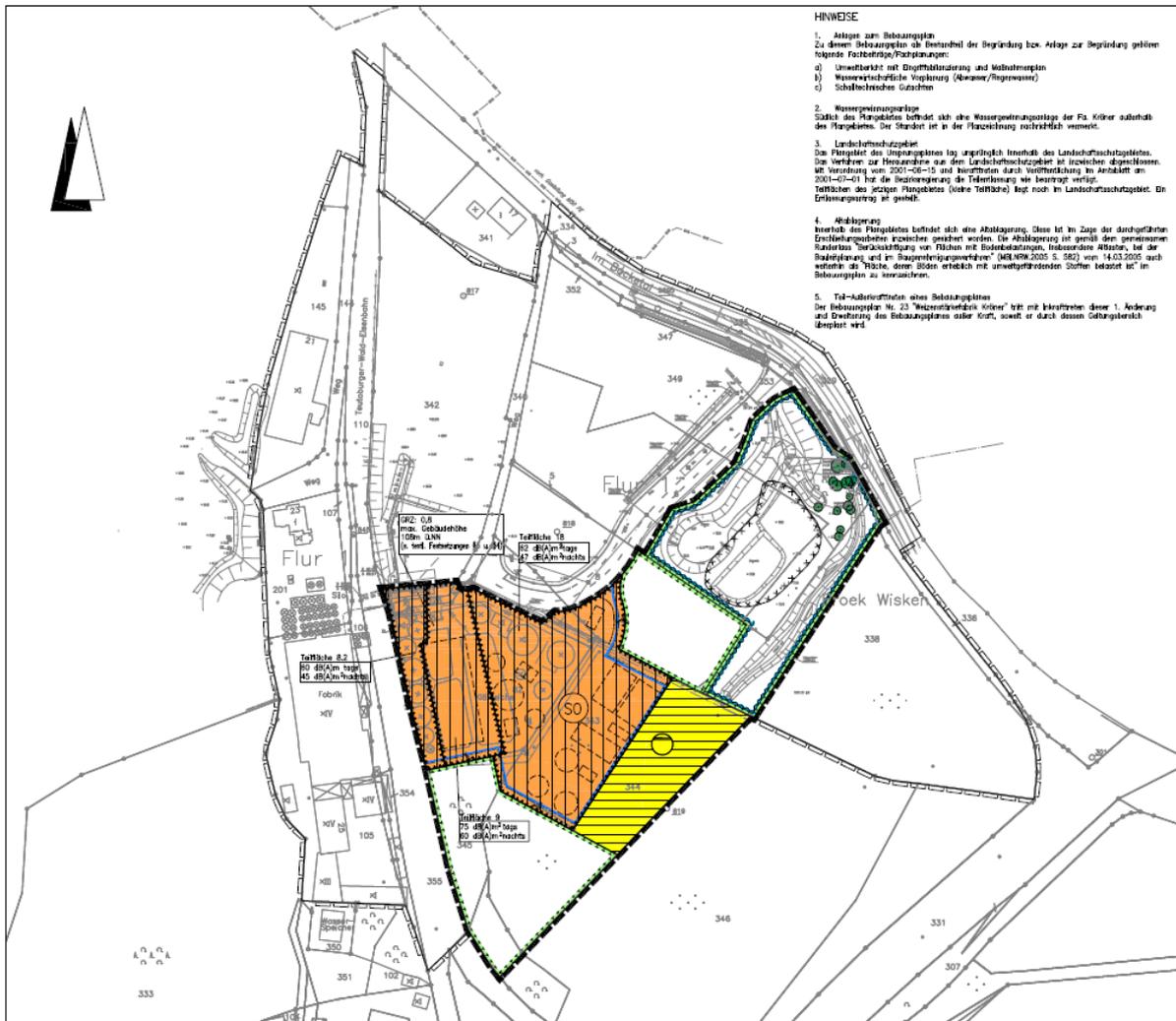


3 Bestandssituation – Planungsrechtliche Ausgangslage

Der im Jahre 2002 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 23 hat zunächst die Entwicklung des Betriebsgeländes im Bereich östlich der Bahnlinie ermöglicht:



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2007 wurden im südöstlichen Planbereich zusätzliche begrenzte Erweiterungen ermöglicht, vor allem aber auch im Bereich der Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung:



Die für die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude maßgebliche textliche Festsetzung lautet:

§ 3 Höhe des Betriebsgeländes östlich der Bahnlinie
Die Höhe des Betriebsgeländes östlich der Bahnlinie muss mindestens 81,0 m üNN und darf maximal bei 83,0 m üNN betragen. Technisch und versorgungstechnische Abweichungen um bis zu 1,0 m sind zulässig. Die Höhen des Straßenanschlusses an die Kreisstraße bemessen sich nach den technischen Anforderungen entsprechend den Festlegungen des Straßenbauentwurfs.

§ 4 Gebäudehöhen
Innerhalb des Plangebietes gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf m üNN. Hierzu gelten folgende ergänzende Regelungen:

- Bereich östlich der Bahnlinie:
In diesem Bereich gilt eine maximale Gebäudehöhe von 108 m üNN. Diese maximale Gebäudehöhe darf auf nur 40% der bebaubaren Fläche (überbaubarer Bereich) realisiert werden. Für die übrigen bebaubaren Flächen in diesem Bereich östlich der Bahnlinie gilt eine maximale Gebäudehöhe von 99 m üNN für weitere 30% der bebaubaren Fläche und von 95 m üNN für die verbleibenden 30% der bebaubaren Flächen.

Prämisse der Festsetzungen im Ursprungsplan war, dass die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung die Altbebauung westlich der Bahnlinie nicht überragt, sondern dahinter zurückbleibt.



Ansicht von Süden



Ansicht aus südöstlicher Richtung



Ansicht aus Nordwesten



Ansicht aus Nordosten

4 Planungserfordernis

Die Firma Hermann Kröner GmbH plant zur weiteren Standortsicherung und Entwicklung des vorhandenen Betriebes bauliche Erweiterungen innerhalb des Baufeldes gemäß der bestehenden Bebauungsplanung.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 23 in 2002 und seiner 1. Ergänzung in 2007 konnten die Bereiche Flüssigfuttermittelverladung in 2004 sowie die Abwasserbehandlung und Energieerzeugung in den Jahren 2007 und 2010 auf dem östlich der Bahntrasse der ehemaligen Teutoburger-Wald-Eisenbahn, heute Lappwaldbahn, gelegenen Betriebsgelände ausgebaut werden.

In 2012 wurde das zentrale Logistikgebäude mit den Bereichen Silolager, Sack- und Big-Bag-Befüllung, Palettenlager und LKW-Versand in Betrieb genommen. Damit konzentriert sich die eigentliche Produktionsanlage zur Stärke- und Quellmehlproduktion zunehmend auf das westlich der Bahntrasse liegende Betriebsgelände.

Dieses wesentliche Planungsziel aus 2002 bzw. 2007, nämlich die mit den Baumaßnahmen einhergehende verkehrstechnische Entlastung des betrieblichen Altgeländes westlich der Bahntrasse konnte gemäß den Zielen der Bebauungsplanung damit zu einen bedeutsamen Teil umgesetzt werden.

Ein weiterer Schritt soll in 2017 mit dem Neubau einer Silo-Lkw-Beladung für den Versand von pulverförmigen Produkten per Silo-Lkw erfolgen. Die Beladung von Silo-Lkws für pulverförmige Endprodukte erfolgt bis heute auf dem westlich der Bahntrasse gelegenen Betriebsgelände. Der Zugang zu diesem Gelände ist für den ankommenden und abfließenden Schwerlastverkehr nur über die Spitzkehre an dem Bahnübergang Lengericher Straße an der K 44 möglich und wird durch die Situation als Sackgasse zusätzlich erschwert.

Der Verbraucherschutz ist in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus gerückt. Die heutigen strengen Anforderungen an Produktqualität und -sicherheit erstrecken sich über die gesamte Prozesskette, beginnend bei der Produktion, gefolgt vom Warenumsatz bis hin zur Abfüllung. Für den Bereich des Warenversandes in Silo-Lkws gelten gleiche Maßstäbe und damit technische Arbeitsschritte, wie sie bereits in dem Logistikbereich für die Verpackung der pulverförmigen Produkte in Sack- und Big-Bag-Gebinde umgesetzt worden sind. Die dazu notwendige Technik soll in einem weiteren eigenständigen Betriebsgebäude installiert werden.

Im den produzierenden Gewerbebereichen der deutschen Mühlenindustrie wie auch in der Stärkeproduktion werden für solche Aufgabenstellung aus wirtschaftlichen Gründen i.d.R. Gebäude mit einer Höhe von bis zu 50 Meter errichtet und betrieben. Im oberen Gebäudebereich werden in Silozellen die pulverförmigen Endprodukte zwischengelagert.

Unter den Silos befindet sich für die Qualitätssicherung eine Siebung und im weiteren Verlauf eine Metalldetektion mit Ausschleusung für metallische Fremdkörper sowie eine Verladeeinrichtung. Die Beladung der Silo-Lkws aus den Silozellen erfolgt nach dem Schwerkraftprinzip. Das Produkt durchläuft nacheinander die Siebung, Metalldetektion und Verladeeinrichtung. Die notwendige Technik muss senkrecht übereinander installiert werden.

Diese Anforderungen hat die Firma Hermann Kröner GmbH bereits im Verfahren im Jahre 2002 grundsätzlich eingebracht und verfolgt, sie konnten aber nur zum Teil umgesetzt werden.

Daher konnte die Umsetzung der vorgenannten technischen Schritte und Anforderungen durch die Fa. Hermann Kröner GmbH bereits bei der Planung und Umsetzung im Bereich der Produktlagerung und Verpackung in Sackgebinde und Big-Bag in dem Logistikgebäude wegen seiner Bauhöhenbegrenzung auf 26 m (108 m ü NN) nicht in der eigentlich gewünschten optimierten Ausführung erfolgen und hat die Umsetzung der Baumaßnahmen an die Grenzen technischer Machbarkeit geführt und konnte nur mit erheblichem zusätzlichem technischen und finanziellen Aufwand gelöst werden.

Für die auch nur annäherungsweise wettbewerbsfähige Umsetzung der oben beschriebenen notwendigen Anlagentechnik ist eine größere Bauhöhe für diesen Gebäudebereich daher unumgänglich.

Der Produkttransport in Silo-Lkws erfolgt größtenteils in einer Produktcharge von 25 to. Dazu werden Silo-Tankfahrzeuge mit einem Brutto-Nutzvolumen von 60 cbm und für besondere Aufgabenstellung (Produkte mit erniedrigtem spezifischem Gewicht) von 90 cbm Fassungsvermögen eingesetzt. Die Transportmenge beträgt hierbei ebenso 25 to wie in den Standardfahrzeugen. Dieser Fahrzeugtyp unterscheidet sich bauartbedingt im Vergleich zum Standardfahrzeug nur unwesentlich, die Fahrzeuglänge des Lastzuges ist ca. 1 m länger als das vergleichbare Standardfahrzeug.

Die neue Siloverladeanlage bei Firma Hermann Kröner soll für die Zwischenlagerung und Verladung und damit einhergehend Befüllung dieses Silofahrzeugtyps konzipiert werden. Produkte mit entsprechendem spez. Gewicht sind im Bereich der Sack- und Big-Bag-Befüllung im Einsatz, der Versand in Silo-Lkws bislang im Bereich der Altanlagen nicht umsetzbar.

Das geplante Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 21,5 x 32 m soll im überbauten Bereich ein Silolager mit Silolagerzellen für Endprodukte im nördlichen und südlichen Gebäudeabschnitt und einen Bereich mit s.g. Siloverladezellen im mittleren Gebäudeabschnitt mit darunter senkrecht übereinander installierter Siebung, Metalldetektion mit Ausschleusung und Verladeeinrichtung beinhalten. Auf der Erdgeschossesebene unter der Gesamtanlage sind vier nebeneinander liegende Fahrzeugspuren für die Silo-Lkws vorgesehen. Wegen der Produktvielfalt und zur Einhaltung und Absicherung der unterschiedlichen Produktqualitäten sind in den vier Fahrspuren insgesamt sechs Verladeeinrichtungen vorgesehen.

Die notwendige Bauhöhe des Gebäudes ergibt sich aus der Aufsummierung der baulichen Höhen der technischen Einzelaggregate. Die Siloverladezellen müssen in Abstimmung mit dem Bruttonutzvolumen der Silo-Lkws (90 cbm) ein Bruttonutzvolumen von 100 cbm erhalten. Das größere Bruttonutzvolumen ist u. A. für einen produktfreien Bereich im Silokopfraum für Messtechnik notwendig.

Die gesamte Anlagentechnik (Verladezelle, Siebtechnik, Metallerkennung mit Ausschleusung, Verladeeinrichtung) und Silo-Lkw erfordern somit eine Bauhöhe von rd. 33 m respektive 115 m ü NN. Daraus resultiert eine Überschreitung der Festlegung der maximalen Bauhöhe um rd. 7 m gemäß dem Bebauungsplan aus 2002 von 108 m auf 115 m ü NN für Teilbereiche des Betriebsgeländes.

Die Änderung der Festlegung der neuen Bauhöhe soll für das Gebäude der neuen Silo-Lkw-Beladung (Grundfläche ca. 21,5 x 32 m) und die noch mögliche Süderweiterung des Logistikgebäudes (ca. 39 x 28 m) gemäß Planvorlagen gelten – siehe rotfarbene Flächen im nachfolgenden Lageplan.

Dieses würde mit rd. 1.850 m² einen Flächenanteil von rd. 6 % des Betriebsgeländes (Sondergebiet) östlich der Bahnlinie umfassen.

§ 1 Nutzungsregelung

Innerhalb des Plangebietes sind nur Anlagen, Einrichtungen und Gebäude zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Weizenstärkefabrik stehen und diesem Betrieb dienen.

§ 2 Gebäudehöhen – Änderung und Ergänzung des § 4 des Ursprungsplanes

Der § 4 der textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

Innerhalb des Plangebietes gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf m ü NN.

- Bereich östlich der Bahnlinie:

Im Bereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ist auf einer Grundfläche von 1.850 m² eine maximale Gebäudehöhe von 115 m üNN zulässig. Die ansonsten geltende max. zulässige Gebäudehöhe von 108 m üNN im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf auf nur 30% der verbleibenden bebaubaren Fläche (überbaubarer Bereich des gesamten Plangebietes) realisiert werden. Für die übrigen verbleibenden bebaubaren Flächen in diesem Bereich östlich der Bahnlinie gilt eine maximale Gebäudehöhe von 99 m üNN für weitere 40 % der überbaubaren Fläche und von 95 m üNN für die verbleibenden 30 % der bebaubaren Flächen.

§ 3 Verhältnis zum Ursprungsplan einschl. der 1. Änderung

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 (Ursprungsplan) einschl. der 1. Änderung gelten unverändert.

Mit diesen Festsetzungen wird eine angemessene weitere Entwicklung der Fa. Kröner möglich, ohne die grundsätzlichen Prämissen der Höhenentwicklung der Gebäude aus den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 mit den entsprechenden Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gänzlich zu verlassen.

Zwar wird ehemals geltende Vorgabe, die Höhe der Bebauung im alten Betriebsgelände westlich der Bahn mit rd. 110 bis 111 m üNN zu unterschreiten, nicht mehr gehalten werden können, gleichwohl ist hier von einem Kompromiss zwischen wirtschaftlich gewünschten Entwicklungen und den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu sehen:

- Die üblichen Bauhöhen in der Branche bewegen sich in Größenordnungen von 50 m, diese werden hier mit 33 m mehr als deutlich unterschritten.
- Die bisher zulässige und nur in Teilbereichen erreichte max. zulässige Gebäudehöhe von 26 m respektive 108 m üNN wird westlich der Bahnlinie bisher nur auf rd. 6% der Grundstücksfläche erreicht, zulässig wären 40%.
- Die nunmehr vorgesehene Bauhöhe von max. 115 m üNN soll auf nur max. 6% der Grundstücksfläche östlich der Bahn (Grundstücksfläche = überbaubare Grundstücksfläche) ermöglicht werden.
- Es wird dafür allerdings auch der Umfang der max. zulässigen Gebäudehöhe von 108 m üNN auf den verbleibenden Flächen auf dann noch 30% der bebaubaren Grundstücksfläche reduziert, was bedeutet, dass insgesamt der max. mögliche Flächenumfang für eine Bebauung von 108 m üNN und darüber (jetzt 115 m) im Verhältnis zum Ursprungsplan reduziert wird.

In den nachfolgenden Grafiken ist das neu geplante Silogebäude mit der Bauhöhe von 115 m üNN visualisiert.

Hieraus wird deutlich, dass die Veränderungen gegenüber dem Gebäudebestand vertretbar sind und keine unverträglichen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild im Verhältnis zur bereits realisierten Bebauung und der ja auch bisher schon zulässigen Erweiterung der Bebauung zu konstatieren sind.

Unbestritten sind Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorhanden, hier ist aber letztlich nur zu bewerten, ob die zusätzlich 7 m höhere Gebäudehöhe für einen sehr begrenzten Teilbereich des Plangebietes als unverträglich für das Orts- und Landschaftsbild zu bewerten sind. Dieses wird verneint.





6 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat am beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Satzung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat des Gemeinde Tecklenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am als Satzung (gemäß § 10 BauGB) beschlossen.

7 Erschließung – Verhältnis zum Ursprungsplan

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Die grundsätzliche bauliche Entwicklung auf den Flächen des Plangebietes, auf denen nunmehr die max. zulässige Gebäudehöhe erweitert werden soll, war bisher schon möglich, insofern ergeben sich durch diese begrenzte Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten keine zusätzlichen Anforderungen im Bereich der technischen Erschließung, auch nicht der verkehrlichen Erschließung.

8 Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 sowie der 1. Änderung ist grundsätzlich Planungsrecht für die Errichtung und den Betrieb einer Weizenstärkefabrik an diesem Standort gegeben. Die grundsätzlichen Anforderungen des Umweltrechts einschl. Immissionsschutz und Naturschutzbelange einschl. Eingriffsregelung sind bereits über die vorliegenden Fachgutachten zum Ursprungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt.

Weitere Fachgutachten liegen zu den jeweiligen baurechtlichen Zulassungsverfahren nach Bauordnung NRW oder BlmschG vor.

Soweit zu der hier geplanten Siloverladung weitere Fachgutachten erforderlich werden, werden diese ebenfalls im baurechtlichen Zulassungsverfahren vorgelegt.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Eine Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB bedarf keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB, keiner zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Dieser Bebauungsplan einschl. Begründung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Tecklenburg bearbeitet durch:

Wallenhorst, 2017-01-13

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

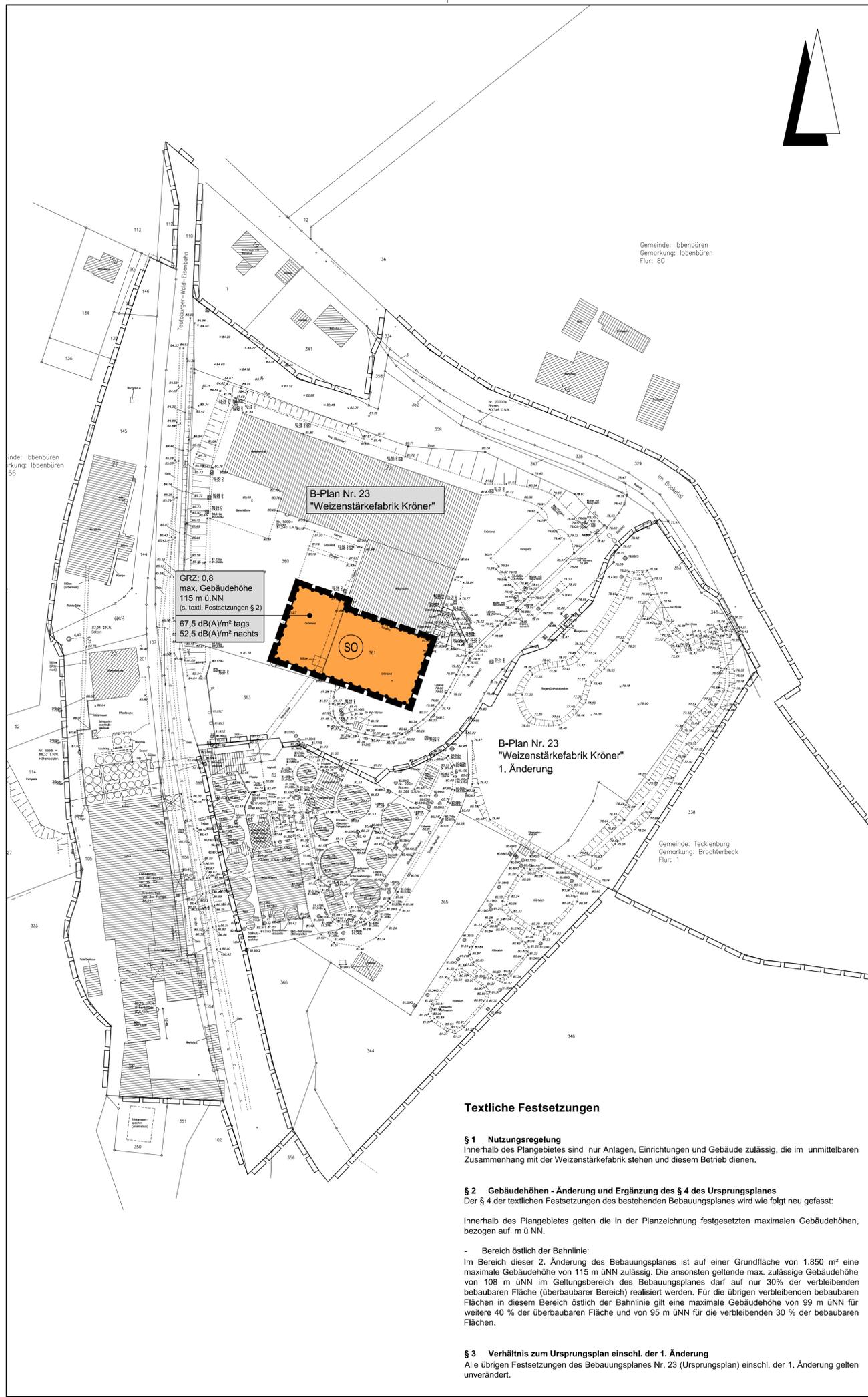
.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung ist zusammen mit der Textsatzung (jeweils Vorentwurf) Bestandteil der Vorlagen zum Aufstellungsbeschluss über diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.

Tecklenburg, den

Stadt Tecklenburg
Der Bürgermeister

.....



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - 12/3 Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO** Sondergebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
15. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
- 100dB(A)/m² tags
55dB(A)/m² nachts Emissionskontingent L_{EX} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Tecklenburg, den
Bürgermeister
Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Satzung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert.

Tecklenburg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Tecklenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am als Satzung (gemäß § 10 BauGB) beschlossen.

Tecklenburg, den
Bürgermeister
Schriftführer

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Tecklenburg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung

§ 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96) in der aktuell gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der aktuell gültigen Fassung

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung, Flur
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (GB-Nr.: 16 LB0275 Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnsdorf, den

Dipl.-Ing. H. Barenkamp
Dipl.-Ing. F. Ottmann
49477 Ibbenbüren, Alstedder Grenze 12
Tel.: 05451194020, Fax.: 05451113949
E-Mail: inf@hbarenkamp-ottmann.de
Angefertigt: Ibbenbüren, 13.04.2016

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Tecklenburg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ im Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tecklenburg, den
Bürgermeister
Schriftführer

Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelung
Innerhalb des Plangebietes sind nur Anlagen, Einrichtungen und Gebäude zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Weizenstärkefabrik stehen und diesem Betrieb dienen.

§ 2 Gebäudehöhen - Änderung und Ergänzung des § 4 des Ursprungsplanes
Der § 4 der textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

Innerhalb des Plangebietes gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf m ü NN.

- Bereich östlich der Bahnlinie:
Im Bereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ist auf einer Grundfläche von 1.850 m² eine maximale Gebäudehöhe von 115 m üNN zulässig. Die ansonsten geltende max. zulässige Gebäudehöhe von 108 m üNN im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf auf nur 30% der verbleibenden bebaubaren Fläche (überbaubarer Bereich) realisiert werden. Für die übrigen verbleibenden bebaubaren Flächen in diesem Bereich östlich der Bahnlinie gilt eine maximale Gebäudehöhe von 99 m üNN für weitere 40% der überbaubaren Fläche und von 95 m üNN für die verbleibenden 30% der bebaubaren Flächen.

§ 3 Verhältnis zum Ursprungsplan einschl. der 1. Änderung
Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 (Ursprungsplan) einschl. der 1. Änderung gelten unverändert.



Übersichtskarte ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2016-11	Ev
	gezeichnet	2016-11	Ber
	geprüft		
freigegeben			

Wallenhorst, 2017-01-13

Plan-Nummer: H:\KROENER\216520\PLAENE\bp_bplan-23_01.dwg(Layout1)

STADT TECKLENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
"Weizenstärkefabrik Kröner", 2. Änderung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf Maßstab 1 : 1.000