Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

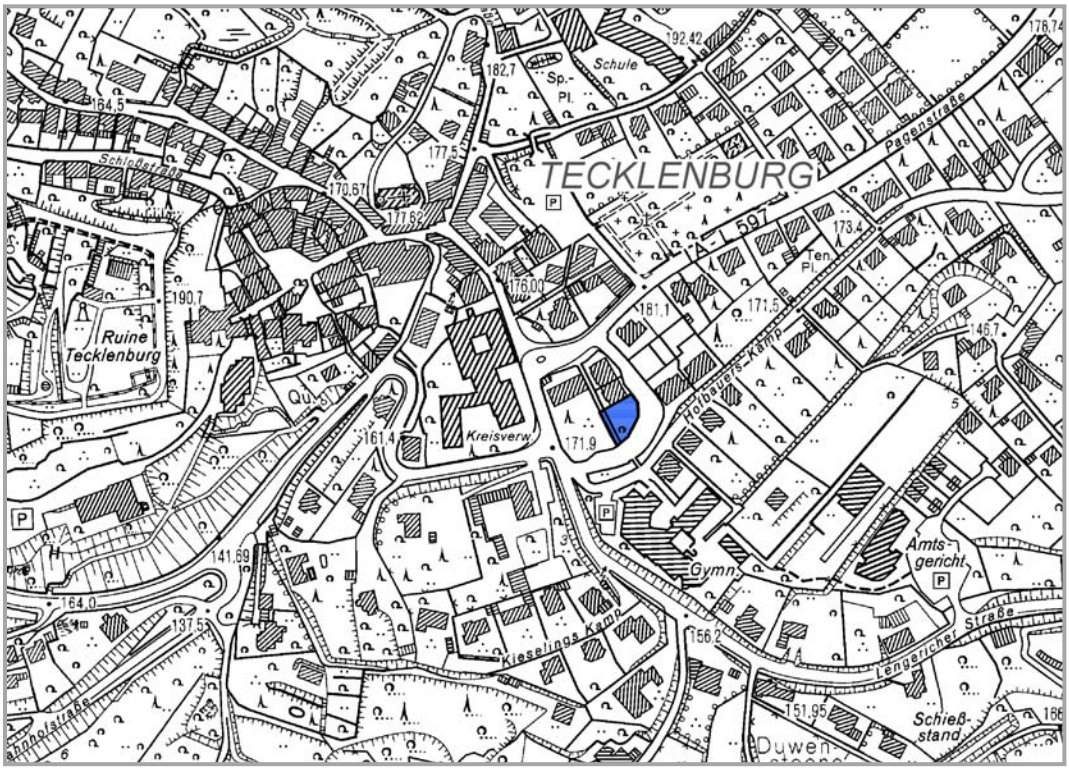
Bebauungsplan Nr. 16/I
„Hofbauers Kamp“
4. Änderung

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

Beratung · Planung · Bauüberwachung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I. Begründung 1

1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ 1

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 1
1.2 Aufstellungsbeschluss 1
1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung 1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB 1

2. Planungsanlass, -ziele 2

3. Inhalt des Bebauungsplanes 2

3.1 Art der baulichen Nutzung 2
3.2 Maß der baulichen Nutzung 3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen 3
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung 3
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 3

4. Immissionsschutz 3

4.1 Schallimmissionen: 3

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes 4

5.1 Ver- und Entsorgung 4
5.2 Soziale Maßnahmen 4
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege 4
5.4 Altlasten 4

6. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange 4

II. Verfahrensvermerk 6

I. Begründung

1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, westlich und nördlich der Gräfin-Anna-Straße. Er umfasst dort die Flurstücke 438, 439 sowie Teilbereiche der Flurstücke 299 und 435 der Flur Nr. 12, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 500 m².

1.4 Flächennutzungsplan
Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich *Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung lautet *Kerngebiet (MK)*. Somit sind die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2. Planungsanlass, -ziele

Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Tecklenburg, Flur 12, Flurstücke 438 und 439 möchten auf ihrem Grundstück eine Stellplatzanlage für Kunden und Mitarbeiter errichten. Diese Stellplatzanlage soll dem in Tecklenburg ansässigem Geschäft als Kundenparkplatz dienen und somit den öffentlichen Parkraum entlasten.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“. Da der Bebauungsplan eine Stellplatzanlage an dieser Stelle ausschließt, beabsichtigt die Stadt Tecklenburg den Bebauungsplan einer 4. Änderung zu unterziehen.

Gegenstand dieser 4. Änderung ist zum einen die Änderung derjenigen Textlichen Festsetzung, die die Anlage von Stellplätzen im Geltungsbereich dieser Änderung explizit untersagt. Darüber hinaus wird die Planzeichnung dahingehend ergänzt, dass über den überbaubaren Bereich hinaus die Signatur für eine Stellplatzanlage aufgenommen wird. Die Festsetzung einer Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird zugunsten der Kerngebietsfestsetzung aufgegeben.

Am ursprünglichen städtebaulichen Langfrist-Ziel einer Bebauung des Grundstückes wird weiterhin festgehalten. Da aus ökonomischen Gründen vom Eigentümer zurzeit die Anlage von Stellplätzen einer Bebauung vorgezogen wird, ist diese Lösung dem jetzigen Zustand aus drei Gründen vorzuziehen:

1. Wenn Kunden und Mitarbeiter auf dem neu angelegten Stellplatz parken, entlastet dies den Parkdruck im öffentlichen Raum.
2. Die Herrichtung des Grundstücks in Form einer Stellplatzanlage verhindert, dass bei Regenereignissen Boden, Schlamm etc. in die tiefer gelegenen Bereiche der Bushaltestelle fließt.
3. Durch die Anlage der Stellplätze wird ein städtebaulicher Missstand in Form einer nicht gepflegten, dafür aber zentral gelegenen Fläche beseitigt.

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

An der festgesetzten Art der baulichen Nutzung *Kerngebiet (MK)* ergibt sich keine Änderung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Am festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in Bezug auf die Grundflächenzahl eine Änderung. Die Grundflächen wird mit GRZ = 1,0 festgesetzt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

An der Bauweise ergeben sich keine Änderungen. Der überbaubare Bereich wird jedoch verringert. Die ursprünglich entlang der Grundstücksgrenze verlaufende Baugrenze wird zurückgenommen. Hintergrund ist die Tatsache, dass mittlerweile unmittelbar nördlich an das Grundstück angrenzend eine Bebauung erfolgt ist, die mit einer Brandwand an das Grundstück im Geltungsbereich angrenzt. Mit der Veränderung der Baugrenze soll gewährleistet werden, dass ein später zu errichtendes Gebäude hier anschließt und nicht durch Vor- und Zurücksprünge die städtebauliche Ordnung stört.

Zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze wird eine Stellplatzfläche *St* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt. Im Zusammenspiel mit überbaubarem Bereich und festgesetzter Stellplatzfläche ist die Anlage von Stellplätzen auf dem gesamten Grundstück möglich.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Bezüglich der Erschließung und der Verkehrsflächen ergeben sich keine Änderungen.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie lediglich innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig sind.

Nicht überdachte Stellplätze können im gesamten MK 2 des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung des B-Planes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ errichtet werden.

4. Immissionsschutz

4.1 Schallimmissionen:

An der Immissionssituation kommt es zu leichten Veränderungen durch die Anlage von Stellplätzen. Aufgrund der sehr geringen Größe der Stellplatzanlage sind diese aber nicht als gravierend einzustufen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Anfallendes Oberflächenwasser des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet, sondern muss an der Grundstücksgrenze aufgefangen und in die Kanalisation geleitet werden.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ 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 Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um ein Vorhaben 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 Aufstellung 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 Immissionsschutz behandelt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird aktuell nicht genutzt. Der zukünftig zur Überbauung vorgesehene Bereich einschließlich des wegfal-

lenden Verkehrsgrüns sind bereits in Schotter ausgebaut. Somit werden durch die Planung keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist auch in Bauleitplanverfahren gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Aufgrund der aktuellen Nutzung der überplanten Fläche ist nicht von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszugehen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am ……. den Bebauungsplan Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Tecklenburg, den ……..

Der Bürgermeister

.....
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 20.08.2015
Lh/Wi-305.180

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1 Im Kerngebiet MK 2 sind sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
1.3 In den ausnahmsweise zulässigen zusätzlichen Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
1.4 Im Kerngebiet MK 2 sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Im festgesetzten Baugebiet darf die festgesetzte höchste Geschosszahl gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baukörper über 50 m Länge sind zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

4.1 Als Traufhöhe gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zum Schnittpunkt der äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), gemessen in Fassadenmitte.
4.2 Als Firsthöhe gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zur Oberkante Dachfirst, gemessen in Fassadenmitte.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie nur im überbaubaren Bereich zulässig sind.

Nicht überdachte Stellplätze können im gesamten MK 2 des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung des B-Planes Nr. 16/I „Hofbauers Kamp“ errichtet werden.

6. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a))

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen standortgerechten Vogelschutz- und Nährgehölzen anzulegen.

Pflanzabstand: 1,0 m x 1,5 m
Pflanzqualität: 2 x v., Heister und Sträucher

7. Anfallendes Oberflächenwasser des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet, sondern muss an der Grundstücksgrenze aufgefangen und in die Kanalisation geleitet werden.

HINWEISE

1. Bodenfunde
Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde) oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

2. Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548 geändert worden ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MK2 — Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschoss-flächenzahl

1,0 — Grundflächenzahl

II* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme Dachgeschoss (s. Textliche Feststetzungen)

TH 183,5 m — Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 189,5 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Fußweg

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

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadt Tecklenburg

OT Tecklenburg
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 16/I "Hofbauers Kamp" 4. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

bearb.: Lh/KH	geprüft:
Maßstab: (DIN A3)	1:500
Projekt-Nr.:	305.180
Osnabrück, den	20.08.2015

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Weiße Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.ibtweb.de

Z:\Landcad\305\180 Hofbauers Kamp\Stadtpl\Satzung1.dwg

Quellenverweis:

© Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2015
Stand vom: 20.04.2015
Aktenzeichen: 15-04005