

# Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

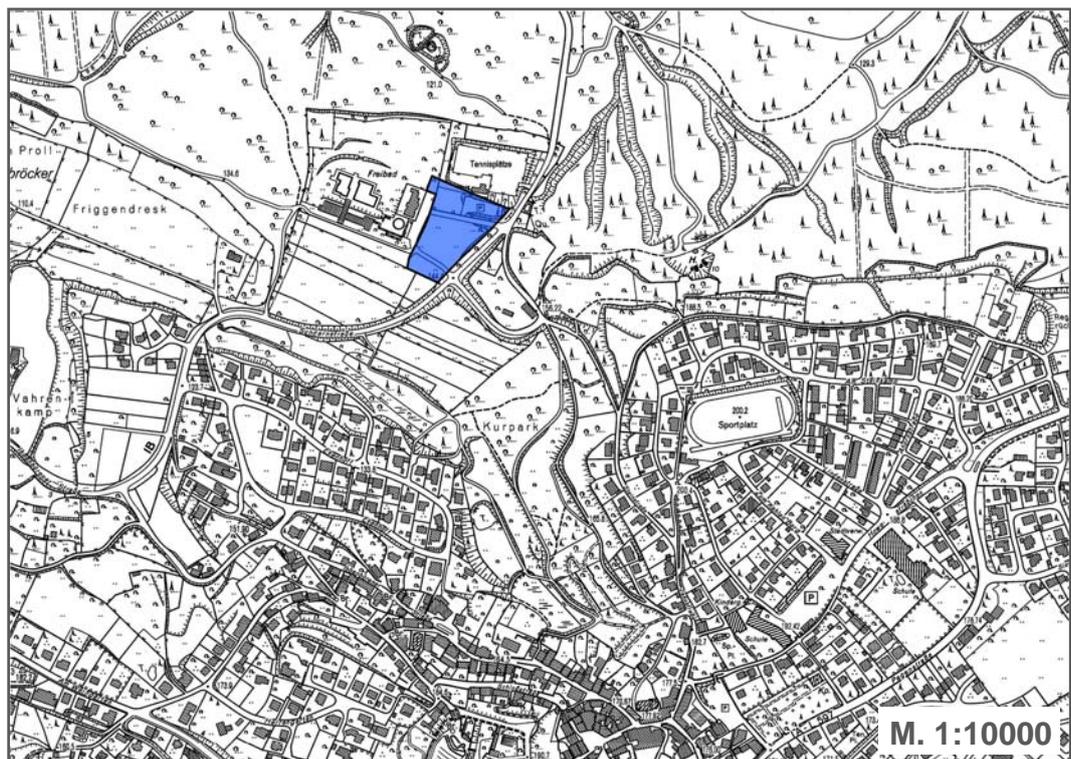
## Bebauungsplan Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ 3. Änderung

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
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“</b>	<b>1</b>
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
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>2</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	2
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	2
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	2
<b>4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</b>	<b>3</b>
4.1 Dachform	3
4.2 Dachneigungen	3
<b>5. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
5.1 Ver- und Entsorgung	3
5.2 Soziale Maßnahmen	3
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	3
5.4 Altlasten	3
<b>6. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange</b>	<b>4</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>6</b>

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“

#### 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. 6 „Erholungsgebiet Handal“ beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, nordöstlich der *Steinstraße* und westlich der *Sundernstraße*. Er umfasst dort die Flurstücke 46, 118, 120, 163 und 164 sowie in Teilbereichen die Flurstücke 86, 124 und 161 der Flur Nr. 23, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9321 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

##### Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich *Sonderbaufläche (S)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Sondergebiet (SO)* wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes verändert.

Somit sind die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ 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

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Das Kreisjugendamt prognostiziert für die Stadt Tecklenburg eine Steigerung der Anmeldezahlen. Daher ist der Neubau einer Kindertageseinrichtung zwingend notwendig.

Um dem DRK, als zukünftigen Betreiber und Investor, auf der städtischen Fläche am Waldfreibad die Errichtung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen, muss der dort gültige Bebauungsplan Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ einer 3. Änderung unterzogen werden. Im Wesentlichen muss das Plangebiet von einem Sondergebiet (Zweckbestimmung „Hotel“) in eine Gemeinbedarfsfläche geändert werden.

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ 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.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine *Fläche für den Gemeinbedarf* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten* festgesetzt. Zulässig sind hier Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und die mit der Zweckbestimmung verbundenen Nebenanlagen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = 1$  sowie einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  festgesetzt.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche. Die Bautiefe beträgt 12 m.

### 3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Steinstraße* und die *Sundernstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Um ausreichend Stellplätze für die Kindertagesstätte zur Verfügung stellen zu können, wird eine Fläche für die Anlage von Stellplätzen nördlich des überbaubaren Bereiches festgesetzt.

Nördlich sowie südlich der Fläche für den Gemeinbedarf sind außerdem Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung *Öffentliche Parkfläche* ausgewiesen.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln.

##### **4.1 Dachform**

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer.

##### **4.2 Dachneigungen**

Die Dachneigung wird mit 0 – 10° festgesetzt.

#### **5. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich befindet sich in einem vollerschlossenen Bereich. Das Plangebiet kann daher an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Tecklenburg angeschlossen werden.

##### **5.2 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

##### **5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ sind keine Baudenkmale betroffen.

##### **5.4 Altlasten**

Im Geltungsbereich der 3. 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 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 Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die aktuelle Nutzung des Geltungsbereiches zur 3. B-Plan-Änderung differenziert sich in eine anthropogen geprägte Mischnutzung aus gartenähnlichen Bereichen mit Parkplätzen und Baumbestand im Bereich Landhaus/Tennisanlage (nördlicher Teilbereich) und vorwiegend grünlandgeprägte Flächen mit Verkehrsfläche in der südlichen Hälfte. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff durch Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet, die jedoch wie o.g. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig gilt. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG zu beachten:

### Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind. Die Nutzung des Plangebietes durch planungsrelevante Arten kann insbesondere aufgrund des vorhandenen Baumbestandes im nördlichen Teil des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden. 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 ist jedoch nicht auszugehen, sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden: Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich gärtnerisch genutzter Flächen gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fleder-

mäuse dient. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Landschaftsbehörden abzustimmen.

## II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ 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. 6 „Erholungsgebiet Handal“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den .....

Der Bürgermeister

.....

(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 15.05.2017  
Lh/Sp-305.188

.....

(Der Bearbeiter)

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ 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. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Zulässig sind hier Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und die mit der Zweckbestimmung verbundenen Nebenanlagen.

#### 2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

### Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

#### a) Dachneigungen/Dachform

##### a) Dachform:

Die Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszubilden.

##### b) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 0° und 10°.

## HINWEISE

#### 1. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterere Denkmalsbehörde und der LWL-Archäologie für West-

falen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

## **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.
- 4.** Sollte es zu einer Fällung der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume oder einer Beseitigung bestehender Hecken, lebender Zäune, Gebüsche und anderer Gehölze kommen, ist der Fällzeitpunkt zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen.
- 5.** Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.