



# Stadt Tecklenburg

OT Leeden  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 2 „Ortslage II - Nord“ 5. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

### Begründung



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

Wasserwirtschaft  
Abwassertechnik  
Wasserversorgung  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage II - Nord“</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Änderungsbereich	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 Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	2
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	3
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	3
<b>4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</b>	<b>3</b>
4.1 Dachneigungen:	3
<b>5. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
5.1 Ver- und Entsorgung	4
5.2 Soziale Maßnahmen	4
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
5.4 Altlasten	4
<b>6. Natur und Landschaft/Umweltbericht</b>	<b>4</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>5</b>

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage II - Nord“

#### 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 25.11.2014 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage II - Nord“ beschlossen.

#### 1.3 Änderungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, Ortsteil Leeden, westlich der Straßenkreuzung *Stettiner Straße/Eichenreihe*. Er umfasst dort das Flurstück 277 der Flur Nr. 15, Gemarkung Leeden.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage II - Nord“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von < 0,1 ha.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Änderungsbereich *öffentliche Grünfläche* aus. Durch dieses Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage II - Nord“ wird die festgesetzte Nutzungsart in *Allgemeines Wohngebiet* verändert.

Somit sind die Festsetzungen der 5. Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklen-

burg wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung vom 18.12.2012 beschlossen, dass der Spielplatz „*Stettiner Straße/Eichenreihe*“ aufgelöst werden soll.

Der ehemalige Spielplatz „*Stettiner Straße/Eichenreihe*“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage II - Nord“ in Leeden und ist bereits vor längerer Zeit aufgelöst worden. Die momentan gültigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes weisen das ehemalige Spielplatzgrundstück als „*öffentliche Grünfläche*“ mit der Zweckbestimmung „*Spielplatz*“ gemäß § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB aus.

Der demografische Wandel, aber auch das geänderte Spielverhalten von Kindern (z. B. vermehrte Nachmittagsangebote in Kindergärten und Schulen u.v.m.) führen dazu, dass immer mehr öffentliche Spielplätze kaum bis gar nicht mehr genutzt werden. Dies ermöglicht es der Stadt Tecklenburg, in einem bereits vollerschlossenen Baugebiet eine Nachverdichtung vorzunehmen, in dem anstelle des Spielplatzes ein Baugrundstück im Bebauungsplan ausgewiesen wird.

Um das 784 m<sup>2</sup> große Grundstück noch möglichst im Haushaltsjahr 2015 als Bauplatz ausweisen und erfolgreich vermarkten zu können, muss eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

Diese Nutzungsart entspricht der unmittelbaren Umgebung und wird nun für den ehemaligen Spielplatz ebenfalls festgesetzt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Maßzahlen des unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes: Die Zahl der Vollgeschosse wird mit  $Z = 1$ , die Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  und die Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,5$  festgesetzt. Diese Maßzahlen entsprechen den Maßzahlen des angrenzenden Bebauungsplanes und gewährleisten

ein harmonisches und städtebaulich sinnvolles Nachverdichten an dieser Stelle des Ortsgefüges in Leeden.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird entsprechend der Festsetzung der unmittelbaren Umgebung ebenfalls als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen bzw. der überbaubare Bereich werden so festgesetzt, dass eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Bebauung möglich ist.

### 3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Grundstück ist bereits durch die Straßen *Stettiner Straße* und *Eichenreihe* ausreichend erschlossen.

### 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 in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) **unzulässig** sind. Dies betrifft den Bereich entlang der Straßen *Stettiner Straße* und *Eichenreihe*.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen 3,00 m breiten Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

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

### 4.1 Dachneigungen:

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Festsetzung bezüglich der Dachneigung getroffen: Die Dachneigung muss zwischen 25° und 35° liegen.

Auch diese Festsetzung entspricht den Maßgaben des Ursprungsbebauungsplanes und wird aus Gründen des städtebaulichen Einfügens neuer Gebäude für den Änderungsbereich fortgeschrieben.

## **5. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

Der Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen. Mit der Festsetzung des ehemaligen Spielplatzes als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich keine wesentlichen Änderungen an der momentanen Ver- und Entsorgungssituation.

### **5.2 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2 „Ortslage II - Nord“ 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 sind keine Baudenkmale betroffen.

### **5.4 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

## **6. Natur und Landschaft/Umweltbericht**

Von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht wären auch nicht erforderlich, da die geringen Änderungen sich nicht wesentlich auf Natur und Landschaft auswirken und die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

## II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage II - Nord“ 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 ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage II - Nord“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 21.01.2015  
Lh-305.175

.....  
(Der Bearbeiter)

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

#### 3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### 4. 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 in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### Dachneigungen

#### Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 25° und 35°.

## 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.**

### 4. **SWL Verteilungsgesellschaft:**

Im angrenzenden Straßenland befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen der SWL. Sollte im Bereich der Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen.