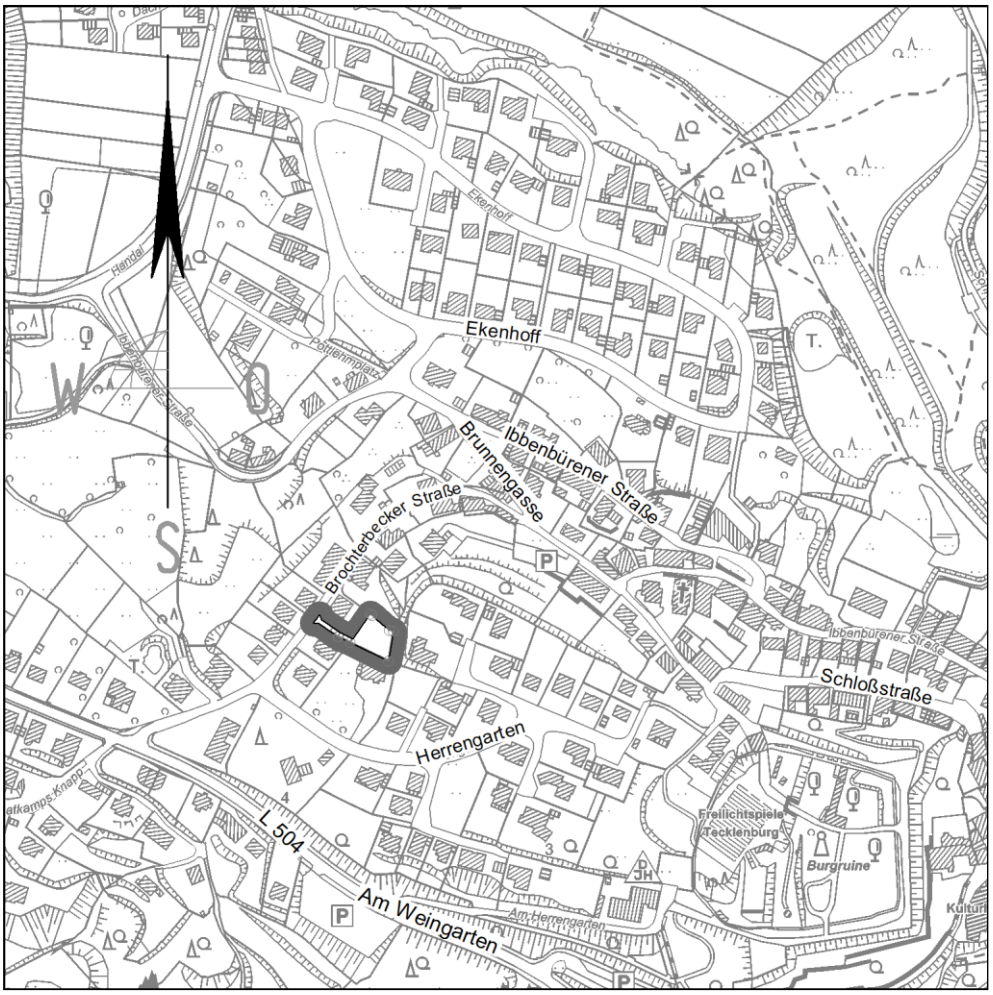
STADT TECKLENBURG

Begründung

Bebauungsplan Nr. 10
„Herrengarten“, 4. Änderung



Kartenhintergrund: Geobasis NRW
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

- Entwurf -

Stand 29.11.2021
Druck 29.11.2021

Inhalt

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele 4

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich 4

1.2 Planungsanlass, Planungsziel und Erforderlichkeit 5

1.3 Ausgangssituation 5

1.4 Planverfahren 8

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben 9

1.5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) 9

1.5.2 Regionalplan 10

1.5.3 Flächennutzungsplan 10

1.5.4 Allgemein verbindliches Planungsrecht 11

2 Städtebauliche Konzeption 11

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 12

3.1 Art der baulichen Nutzung 12

3.2 Maß der baulichen Nutzung 13

3.2.1 Baukörperhöhen 13

3.2.2 Anzahl der Vollgeschosse 14

3.2.3 Grundflächenzahl 14

3.2.4 Geschossflächenzahl 14

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen 15

3.4 Bauweise 15

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 15

3.6 Gestaltungsvorschriften 16

4 Erschließung 17

4.1 Innere Erschließung 17

4.2 Ruhender Verkehr 17

4.3 Fuß- und Radwege 17

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr 17

5 Natur und Landschaft / Freiraum 17

5.1 Grünflächen 17

5.2 Umweltbericht 18

5.3 Landschaftsschutzgebiet 18

5.4 Natura 2000-Gebiet 18

5.5 Naturschutzgebiet 18

5.6 Artenschutz 18

5.7 Klimaschutz 19

6 Ver- und Entsorgung 20

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung 20

6.2 Abwasserentsorgung 20
6.3 Abfallentsorgung 20
7 Altlasten und Kampfmittelbelastung 20
8 Immissionsschutz 21
9 Störfallbetriebe 22
10 Zulässigkeit von Vorhaben 22
11 Denkmalschutz / Archäologie 22
12 Flächenbilanz 23
13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nachrichtlich übernommene Gestaltungsvorschriften 16
Tabelle 2: Zukünftige Nutzungsaufteilung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Garagen Brochterbecker Straße Nr. 25, tlw. Rückbau für GFL-Recht 7
Abbildung 2: Blick vom Änderungsbereich auf rückwärtiges Haus, Herrengarten 5 7
Abbildung 3: Änderungsbereich, Blickrichtung Südwest zur Straße Herrengarten 8
Abbildung 4: Blick zum Hang, Grundstück Herrengarten 17 8
Abbildung 5: Schwarzplan mit Bauvorhaben 12

Anlagenverzeichnis

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bauvorhaben „Brochterbeckerstraße 25“ in Tecklenburg, Stand: 25.01.2021, Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristr. 13, 48155 Münster

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

In den folgenden Ausführungen wird bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Mitarbeiterinnen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes.

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am __.__.2021 die Aufstellung gem. § 2 Abs.1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 10 „Herrengarten“, 4. Änderung beschlossen, um ein Wohnhaus auf dem straßenabgewandten Grundstück, wie auf dem Nachbargrundstück, zu errichten.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das straßenabgewandte Grundstück inkl. der notwendigen Erschließung von der Brochterbecker Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Herrengarten“, 4. Änderung ist wie folgt begrenzt und entsprechend im Übersichtsplan bzw. geometrisch eindeutig festgelegt:

Im Norden: Durch die nördlich Grenze der Erschließungszufahrt abschnittsweise mit 3 m Abstand zur Grundstücks- / Flurstücksgrenze Brochterbecker Straße 25 und 27 und deren Flucht bis zur Brochterbecker Straße, wobei sich vor der Straße die Zuwegung aufweitet. Durch die Grenze zum straßenseitigen Grundstück, Flurstücksgrenze Nr. 198 und 199 und die Grenze zum Grundstück Brochterbecker Straße Nr. 23 (Gemarkung Tecklenburg, Flur 9, Flurstück 43).

Im Osten: Durch das Grundstück Herrengarten Nr. 17 (Gemarkung Tecklenburg, Flur 9, Flurstück 189)

Im Süden: Durch die Grundstücke Herrengarten Nr. 5 und Brochterbecker Straße Nr. 27(Gemarkung Tecklenburg, Flur 9, Flurstücke 191 und 192), wobei die Zuwegung der Grenzflucht zur Brochterbecker Straße folgt

Im Westen: Durch das Straßengrundstück Brochterbecker Straße (Gemarkung Tecklenburg, Flur 9, Flurstück 204).

Die Plangebietsgrenzen sind im Bebauungsplan festgesetzt und eindeutig definiert.

1.2 Planungsanlass, Planungsziel und Erforderlichkeit

Ein eingeschossiges Wohnhaus mit maximal zwei Wohnungen soll auf dem straßenabgewandten Grundstück an der Brochterbecker Straße Nr. 25 gebaut werden. Dazu soll eine Garage abgerissen werden, um die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches zu sichern.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Herrengarten“ steuert auf dem Grundstück die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben. Er setzt auf dem Grundstück ein allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße um das Bestandshaus fest. Ein Wohnhaus in zweiter Reihe ist demnach unzulässig. Hingegen ist auf dem Nachbargrundstück eine eingeschossige Bebauung in zweiter Reihe zulässig. Eine Zufahrt sieht der Bebauungsplan von der Herrengartenstraße vor.

Der Bauherr beabsichtigt die gleichen First- und Traufhöhen sowie den gleichen Versieglungsgrad wie auf dem Nachbargrundstück einzuhalten. Die Zufahrt dient nur dem Neubau, sodass sie zu keinen Störungen führen wird, die einem Wohngebiet abträglich sind. Für die Stadt entstehen keine Kosten, da die Erschließung bereits vorhanden ist und die Grundstückserschließung der Bauherr übernimmt. Der Bauherr ist an die Stadt Tecklenburg herangetreten, um den Bebauungsplan für ein Wohnhaus zu ändern.

Die Nachverdichtung von bebauten Ortslagen ist der Siedlungsrandentwicklung zu bevorzugen. Zudem wird die bestehende soziale und verkehrliche Infrastruktur besser ausgenutzt und es muss keine zusätzliche Infrastruktur vorgehalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 lässt bereits eine Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück und am Herrengarten allgemein zu. Eine eingeschossige Wohnbebauung, die sich an die Nachbarhöhen anschießt, ist zu begrüßen.

Es besteht ein konkretes Bauinteresse, ein Haus zur Eigennutzung zu bauen. Aufgabe von Bebauungsplänen ist u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern sowie die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Herrengarten“ ist erforderlich und aufzustellen.

1.3 Ausgangssituation

Das Grundstück Brochterbecker Straße 25 ist ebenso wie die Nachbargrundstücke straßenseitig bebaut. Hinter dem südlichen Nachbargrundstück Brochterbecker

Straße 27 steht bereits ein zweigeschossiges Wohnhaus (Herrengarten 5), das sich in die Hanglage einfügt und vom Herrengarten erschlossen ist.

Der Änderungsbereich, der das rückwärtige Grundstück Brochterbecker Straße Nr. 25 mit Zufahrt umfasst, wird als Garten mit üblichen Grünbeeten, Wiesen, Bäumen und Sträuchern genutzt. Das Gelände steigt durch zwei Hänge hinter den Bestandshäusern und zu den Grundstücken Herrengarten 7, 9 (unbebaut) und 17 steil an. Dazwischen liegt relativ gerades Gelände, das sich vom Herrengarten 2, 5 und 11 bis zum Änderungsbereich hinzieht. Das bebaute Grundstück Herrengarten 17 liegt mit rund 4 m Geländehöhenunterschied deutlich höher als der Änderungsbereich. Das nördlich angrenzende, straßenseitig bebaute Grundstück Brochterbecker Straße 23 liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB – siehe auch Abbildungen am Ende des Punktes.

Die Flurstücke 108 und 109 am Herrengarten 2 und 5 sind straßenseitig unbebaut, obwohl Baurechte bestehen. Das Haus Herrengarten 5 steht sowohl vom Herrengarten als auch von der Brochterbecker Straße 25 auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Herrengarten“, der die Baurechte steuert, sieht dort keine überbaubare Grundstücksfläche vor, obwohl sich die Fläche für eine Nachverdichtung anbietet. Zur Umsetzung des Planungsanlasses und -zielsetzung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Herrengarten“ erforderlich.

Abbildung 1: Garagen Brochterbecker Straße Nr. 25, tlw. Rückbau für GFL-Recht

(Aufnahme Antragsteller. 10.2020)

Abbildung 2: Blick vom Änderungsbereich auf rückwärtiges Haus, Herrengarten 5

(Aufnahme Antragsteller. 10.2020)

Abbildung 3: Änderungsbereich, Blickrichtung Südwest zur Straße Herrengarten

(Aufnahme Antragsteller. 10.2020)

Abbildung 4: Blick zum Hang, Grundstück Herrengarten 17

(Aufnahme Antragsteller. 10.2020)

1.4 Planverfahren

Der Verfahrensablauf ist in der Verfahrensleiste im Bebauungsplan eingetragen.

Die Aufstellung erfolgt mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umwelt-

prüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben gem. § 13a (1) BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

1.5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Es hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Das nächste Gewässer fließt ca. 350 m entfernt vom Plangebiet hinter dem Wohngebiet Ekenhoff.

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld ist kein festgesetztes, vorläufig gesichertes und / oder ermitteltes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt.

Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen weder das Plangebiet noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu. Nach Auswertung der Fachinformationen sind weder Risiken noch Gefahren durch Hochwasser erkennbar.

1.5.2 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland legt einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest (vgl. Bezirksregierung Münster. Stand. 24.10.2018).

Im Textteil zum Regionalplan sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die für die Planung wesentlichen Ziele und Grundsätze aufgelistet.

Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!

8.1 Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

8.3 In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnahe Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind.

Ziel 3: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!

3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Die Entwicklung erfolgt im ASB-Bereich. Es besteht eine rege Wohnbaulandnachfrage, die durch die Baulücken nicht gedeckt werden kann, weil sie dem Markt aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht zur Verfügung stehen. Die Ausweisung erfolgt bedarfsgerecht und geht mit der übergeordneten Regionalplanung konform.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Überlagert wird sie von einem Denkmalbereich der nachrichtlich gem. § 5 Abs. 4 BauGB übernommen wurde.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO ist aus der Wohnbaufläche entwickelt gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

1.5.4 Allgemein verbindliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Herrengarten“. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Tankstellen und Gartenbaubetriebsausschluss fest. Bei den Maßen lässt der Bebauungsplan bis zu zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,5, mit offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser einer maximalen Traufhöhe von 6 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m zu. Außerdem sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
Auf dem Grundstück Brochterbecker Straße 25, das teilweise im Geltungsbereich liegt, ist straßenseitig eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 24,5 m Breite und ca. 15 m Tiefe festgesetzt. Auf dem rückwärtigen Grundstück fehlt eine überbaubare Grundstücksfläche, wie sie beispielsweise hinter dem Grundstück Nr. 27 festgesetzt ist.

2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption zur Planung sieht die Innenentwicklung des Wohngebietes „Herrengarten“ auf dem Grundstück Brochterbecker Straße 25 vor. Hinter dem Nachbargrundstück Nr. 27 steht bereits ein zweigeschossiges Wohnhaus – siehe Abbildung 2 auf der Seite 7, das vom Herrengarten erschlossen wird. Straßenseitig bestehen am Herrengarten auch Baurechte, die aber aufgrund von Eigentumsverhältnissen ungenutzt sind.

Die Stadt Tecklenburg beabsichtigt ein eingeschossiges Wohnhaus, das sich in seinen Maßen an die nach dem Bebauungsplan zulässige Nachbarbebauung in zweiter Reihe Herrengarten 5 anlehnt. Die Erschließung erfolgt über ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, für das zumindest eine Garage, der Garagenzeile an der Brochterbecker Straße abgebrochen werden muss – siehe Abbildung 1 auf der Seite 7.

Abbildung 5: Schwarzplan mit Bauvorhaben[1]

(eigene Darstellung)

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich bleibt unverändert ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe bleiben ebenso ausgeschlossen. Die Änderung schließt aufgrund der rückwärtigen Grundstückslage auch alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauGB aus. Neben Tankstellen und Garagen handelt es sich um

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind straßenseitig sicherlich tragbar. Die Zufahrt von 3 m Breite und die angrenzende Wohnbebauung lassen keine Lagegunst für

[1] Das Bauvorhaben ist in rot eingezeichnet. Die Garagenzeile, durch die die Erschließung führt, ist mit einer Kreuzschraffur angedeutet. Auf unbebauten Grundstücken sind Häuser in grau angedeutet.

einen rückwärtigen Beherbergungsbetrieb erkennen. Die Nutzung wird im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Auch Handwerksbetriebe, die überwiegend als nicht störende Gewerbebetriebe fallen, sollen dort nicht angesiedelt werden. Nicht störendes Gewerbe sollte an der Straße liegen.

Der Änderungsbereich ist für Anlagen der Verwaltung, die möglichst zentral gelegen und gut erreichbar sein sollten, gänzlich ungeeignet.

Die **Anzahl der Wohneinheiten** war bisher im Änderungsbereich nicht geregelt. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für die anderen Wohngebiete fest, dass je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. In Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung zulässig.

Zur Integration der Planung in das Wohngebiet übernimmt die Änderung die Regelung inhaltlich. Die Festsetzung lautet wie folgt:

„In dem allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wo), die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden auf zwei, im Übrigen auf eine Wohnung beschränkt.“

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen

Für die neue überbaubare Grundstücksfläche auf dem straßenabgewandten Grundstücksbereich ist ein eingeschossiges Wohnhaus vorgesehen. Die zulässige maximale Traufhöhe von 186,0 m und maximale Firsthöhe von 192,0 m bezogen auf Normalhöhennull entspricht der Festsetzung für eine eingeschossige Bebauung auf dem Nachbargrundstück Herrengarten Nr. 5.

Das geplante Wohnhaus und Herrengarten Nr. 5 stehen auf einer Geländehöhe, weswegen es angemessen ist, für sie die gleichen maximalen Trauf- und Firsthöhen festzusetzen. Das östlich angrenzende Grundstück Herrengarten Nr. 17 liegt rund 4 m höher. Die maximale Traufhöhe im Änderungsbereich liegt bis zu ca. 1 m unter dem dortigen Gelände. Die zukünftig zulässige Firsthöhe von 192,0 m liegt 10 m tiefer als

der Bestandsfirst vom Wohnhaus Herrengarten Nr. 17 mit 202,4 m NHN[2]. Die zukünftigen Gebäude berücksichtigen die Geländeneigung bzw. -topologie und zeichnen sie nach.

Zur eindeutigen Bestimmung sind die oberen und unteren Bezugspunkte eindeutig definiert:

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der

- Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante ohne Vegetation und Solaranlagen oder Wandabschluss maßgebend.
- Traufhöhe (TH) ist gleich der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand maßgebend.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhen ist Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend.

Die Höhenlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) nach den Befliegungsdaten des Landes NRW sind in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

3.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt der Bebauungsplan auf eins, so wie es auch die Bebauung in zweiter Reihe auf dem Nachbargrundstück vorsieht. Eine Abstufung von straßenseitiger zulässigen zwei Vollgeschossen und rückwärtigen einem Vollgeschoss steuert der Bebauungsplan.

3.2.3 Grundflächenzahl

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden setzt der Bebauungsplan unverändert eine GRZ von 0,3 fest.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte relative Grundfläche um 50 %, aber maximal bis 0,8 überschritten werden. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,3 fest, sodass für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine GRZ von bis zu 0,45 zulässig ist.

3.2.4 Geschossflächenzahl

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt bei einer zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Bei einer eingeschossigen Bebauung sieht er von einer Regelung ab.

[2] Höhendaten stammen aus den Befliegungsdaten des Landes NRW:

Bei einer eingeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,3 ist zur Schaffung von Wohnraum eine Geschossflächenzahl von 0,3 ausreichend. Gleichzeitig wird das Bauvolumen durch die Zahl für die Bebauung in zweiter Reihe begrenzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche, in denen Hauptgebäude zulässig sind. Sie halten jeweils einen Abstand zur geplanten und vorhandenen Nachbar- / Teilungsgrenze von 3 m ein. In Wohngebieten ist ein 3 m Abstand üblich und für eine Nachverdichtung eines Wohngebietes zweckdienlich.

3.4 Bauweise

Es bleibt bei einer offenen Bauweise mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung des neuen Baufensters setzt der Bebauungsplan ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Ergänzend zur Festsetzung ist es privatrechtlich zugunsten der Anlieger inkl. Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

Für den Bau des Weges muss mindestens eine Garage von der Bestandsgaragenzeile abgerissen werden.

Das lichte Raumprofil in der Verkehrsfläche muss erhalten bleiben. Beispielsweise dürfen keine Balkone in den Raum hineinragen. Für Bautätigkeiten und Umzugsvorgänge ist mit Lastkraftwagenverkehr zu rechnen, sodass die Fahrzeugabmessungen für das Lichtraumprofil maßgebend sind. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis.

Ein Sichtdreieck an der Anbindung Brochterbecker Straße ist nachrichtlich eingetragen. Die freie Sicht kann überwiegend auf dem Grundstück Nr. 25 geschaffen werden. Falls auf dem Nachbargrundstück Sichtbehinderungen be- bzw. entstehen, kann den Verkehrsteilnehmern auch ein Herantasten an die Brochterbecker Straße zugemutet werden, da mit keinem Rückstau zu rechnen ist. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten trägt zur Reduzierung des Verkehrs bei – siehe Punkt 3.1 auf der Seite 12.

3.6 Gestaltungsvorschriften

Die Änderung belässt die im Bebauungsplan Nr. 10 „Herrengarten“ integrierten Gestaltungsvorschriften unverändert und druckt sie in der Änderungsfassung nachrichtlich ab.

Tabelle 1: Nachrichtlich übernommene Gestaltungsvorschriften

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festsetzgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Herrengarten“.

Dachausbildung

Dachformen
Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

Dachneigung
Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen bei eingeschossiger Bauweise Dachneigungen zwischen 40° und 50°, bei zweigeschossiger Bauweise Dachneigungen zwischen 25° und 35° einhalten.
Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten.
Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.
Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 3 einzuhalten.
Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

(eigene Zusammenstellung)

4 Erschließung

4.1 Innere Erschließung

Die Grundstückserschließung übernehmen ein 3 m breiter Weg, der durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird – siehe Punkt 3.5 auf der Seite 15, und die Brochterbecker Straße. Sie stellt die Verbindung zur Straße Am Weingarten (L 504) und somit zum regionalen Verkehrsnetz her.

4.2 Ruhender Verkehr

Die Änderungsplanung setzt weder öffentliche Parkplätze noch private Stellplätze fest. Letztere sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der Stellplatznachweis ist auf dem privaten Grundstück vom Bauherrn zu führen.

4.3 Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege setzt diese Änderungsplanung aufgrund seiner Zweckbestimmung und seiner Lage nicht fest.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle „Bismarckturm“ an der Straße Am Weingarten liegt fußläufig ca. 350 m vom Änderungsbereich entfernt. Sie wird neben dem Lokalbus 208 vom Regiobus 45 (Ibbenbüren – Lengerich) einmal werktags angefahren.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünflächen

Das Plangebiet als auch die angrenzenden Grundstücke verfügen über große Gartenflächen. Der Neubau wird in einem Hausgarten auf der zentralgelegenen Wiese errichtet. Die Grundstücksgrenzen sind insbesondere bei der Hanglage durch Sträucher und Bäume mit Bodendeckern gekennzeichnet. Neben heimischen Laubgehölzen stehen Koniferen und gartencenterübliche Pflanzen.

5.2 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

5.3 Landschaftsschutzgebiet

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf Höhe Brochterbecker Straße Nr. 24 fängt das Landschaftsschutzgebiet Teutoburger Wald (LSG-3712-0001) von Tecklenburg bis Holperdorper Tal an.

Die Änderungsplanung erfolgt im bebauten Wohngebiet. Das Landschaftsschutzgebiet bezieht sich auf den unbeplanten Außenbereich.

5.4 Natura 2000-Gebiet

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Sandsteinzug Teutoburger Wald“ (DE-3712-302) befindet sich ca. 1,8 km südwestlich des Plangebietes. Auswirkungen der Planung auf die Entwicklungsziele sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

5.5 Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Sundern“ befindet sich ca. 500 m nördlich des Änderungsbereiches. Zentrales Entwicklungszielt ist die Waldentwicklung, der diese Planung nicht entgegensteht.

5.6 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Zur Klärung der tatsächlich im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Es sind folgende konfliktmindernde Maßnahmen erforderlich:

- Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02.)
- kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel / Bauzeitenausschluss „Brutvogelschutz“ (15.03. bis 30.06.)

Die Maßnahmen hat der Bauherr im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Bei Einhaltung der Vorgaben stehen artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung der Baurechte nicht entgegen.

Bei den geschützten Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, wird aufgrund ihrer Anzahl und ihrer Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

5.7 Klimaschutz

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann.

Die Innenentwicklung ist besonders klimafreundlich. Auf die öffentliche, verkehrliche und soziale Infrastruktur kann zurückgegriffen werden, wodurch klimaschädliche Gase durch die nicht neu zu bauenden Anlagen eingespart werden.

Klimafreundliche Verkehrsarten können zur Erschließung des Änderungsbereiches nur bedingt genutzt werden. Der ÖPNV besteht im Kern aus dem Schulverkehr. In topografisch bewegten Baugebieten bieten sich mittlerweile Pedelecs und E-Bikes für die klimaschonende Fortbewegung an.

Die Erfahrungen zeigen, dass viele Bauherren die KFW-Förderprogramme (z. B. KFW 55 Haus[3])in Anspruch nehmen, die besonders hohe Energiestandards als Voraussetzung haben.

Nach der Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW besteht eine mittlere Eignung für den Einsatz von Erdwärmekollektoren. Sie können den Wärmebedarf für Ein- bis Zweifamilienhäuser decken. Alternativ sind Außenluftpumpen denkbar. Wenn sie mit Elektrizität aus Photovoltaikanlagen betrieben werden, kann das Haus fast klimaneutral geheizt werden. Auch aufgrund von staatlichen Förderungen sind die klimaneutralen Heiz-/Energiesysteme wirtschaftlich. Vorgaben durch den Bebauungsplan sind nicht notwendig, weil sich in einer funktionierenden sozialen Marktwirtschaft klimafreundliche Energieversorgung bei guten Rahmenbedingungen durchsetzt.

[3] Ein KFW 55 Haus benötigt nur 55 % eines normalen Neubaus.

Bei der Herstellung und Verarbeitung von konventionellen Baustoffen (z. B. Zementherstellung und -verarbeitung) werden sehr große Mengen Kohlendioxid freigesetzt. Die Novellierung der Landesbauordnung erleichtert Holzbauten. Ihre Verarbeitung und Herstellung verursacht nicht nur deutlich weniger Kohlendioxid, das Holz speichert das Treibhausgas auch. Der mündige Bauherr kann selbst in Kenntnis des Klimawandels entscheiden, welche Baustoffe er verwendet.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Das Leitungsnetz muss nur wie bei einem neuen Hausanschluss über die neue Zuwegung ergänzt werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und war vor dem 01.01.1996 bebaut. Die Regelungen nach § 55 Abs. 2 WHG sind hier nicht anzuwenden.

Nach der Bodenkarte des geologischen Dienstes ist der Untergrund für eine Versickerung ungeeignet. Allenfalls ein Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Ableitung in das öffentliche Kanalnetz ist zur Kappung von Niederschlagsspitzen denkbar.

Die Planung sieht die Ableitung in das öffentliche Kanalnetz vor.

6.3 Abfallentsorgung

Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß durch das beauftragte Unternehmen entsorgt werden.

7 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Der Garten und die abzureißende Garagen lassen auf keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen noch Bodenverunreinigungen schließen.

Grundsätzlich kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche

Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Tecklenburg oder die Polizei umgehend zu verständigen.

8 Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Die Zuwegung unterliegt nicht den Regelungen zum öffentlichen Verkehrsschall. Der zu prognostizierende zusätzliche Verkehr auf der Brochterbecker Straße wird zu keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrsschalls führen.

Privat-/Gewerbelärm

Die Zuwegung von der Brochterbecker Straße zum Neubau wird zu zusätzlichen Emissionen führen. Die Verkehrsschallauswirkungen sind mit denen einer Grundstückszufahrt vergleichbar. Aufgrund der Festsetzungen sind für den Neubau bis zu 2 Wohnungen zulässig, sodass die zusätzlichen Emissionen sich in Grenzen halten. Es ist bereits zulässig, im Garten Stellplätze und / oder Garagen mit langen Zufahrten im Änderungsbereich mit vergleichbaren Emissionen zu errichten.

Das Nachbarhaus Herrengarten Nr. 5 steht bereits in zweiter Reihe und wird über eine lange Zufahrt erschlossen. Es bietet Raum für zwei Wohnungen, sodass auch hier das Emissionsverhalten vergleichbar ist.

Ein Ausleuchten von Nachbargebäuden ist aufgrund der Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der Hanglage zum östlichen Nachbarn nicht möglich. An die Brochterbecker Straße schließt die neue Zufahrt gegenüber eines Hauszuganges an, sodass Aufenthaltsräume auf der gegenüberliegenden Seite nicht direkt ausgeleuchtet werden.

Emissionen

Das Wohngebiet emittiert die üblichen Emissionen (z. B. Heizungsbrand, Essensgerüche, etc.) Die Emissionen haben ein geringes Konfliktpotential, sodass von Untersuchungen abgesehen werden kann. Von den Stellplätzen und Garagen gehen insbesondere Schallemissionen aus –siehe oben im Text.

9 Störfallbetriebe

Anlagen oder Tätigkeiten in Betrieben, Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und Anlagen mit Störfallpotential sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

10 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Herrengarten“ nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen. Der Geltungsbereich schließt nicht die gegenüberliegende Seite der Brochterbecker Straße und das direkt angrenzende Grundstück Nr. 23 ein. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auf den Nachbargrundstücken nach der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB. Wenn das Haus im Änderungsbereich gebaut ist, ist auch eine rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück Brochterbecker Straße 23 grundsätzlich zulässig. Diese Änderungsplanung begründet somit nicht nur das Bauvorhaben sondern auch die Baumöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück. Die Nachverdichtungsmöglichkeit ist städtebaulich zu begrüßen, obwohl zurzeit keine Bauabsichten bestehen. Die Erschließung müsste, wie auch in diesem Änderungsplan über das Grundstück erfolgen. Einzelheiten sind in der Baugenehmigung zu regeln.

11 Denkmalschutz / Archäologie

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg ist nachrichtlich ein Bodendenkmalbereich im Plangebiet dargestellt. Es umfasst die Burgruine und den historischen Stadtkern bzw. Vorburg. Die Bereiche sind heute zum Teil bebaut.

Zur Einschätzung einer Mauer zum Grundstück Herrengarten 17 wurde Kontakt zum Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Referat Städtebau und Landschaftskultur aufgenommen. Nach Auswertung der Unterlagen kommt das Amt zu der Einschätzung, *„dass es sich bei den Natursteinmauern wohl um funktionale Mauern zur Hangsicherung handelt. Wir empfehlen Sie zu erhalten und im Falle einer Ertüchtigung diese wiederum in Naturstein zu erreichten bzw. mit Naturstein zu verblenden.“* (LWL Denkmal. 2021. E-Mail vom 15.11.2021).

Die thematisierte Wand bleibt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes unangetastet. Bei einer Ertüchtigung wird die Verblendung mit Naturstein geprüft. Da Mauer nicht vom öffentlichen Wege aus sichtbar ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Stadtbild.

Im Plangebiet steht kein Baudenkmal noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Die Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen werden durch die Planung aufgrund der Lage und den Festsetzungen nicht tangiert.

12 Flächenbilanz

Die zukünftige Nutzungsaufteilung kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 2: Zukünftige Nutzungsaufteilung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen-anteil
Allgemeines Wohngebiet	566m²	100,0%		
davon Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			88m²	15,5%
Plangebiet	566m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Herrengarten“, 4. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Borken (Westfalen), 29.11.2021 _____

SWO Stadtplanung
ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12, 46325 Borken, Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de, info@swo-vermessung.de

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Herrengarten“, 4. Änderung hat dem Rat der Stadt Tecklenburg beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.2021 vorgelegen.

Tecklenburg __.__.2021

Der Bürgermeister

.....
Stefan Streit

Anlagen

- ÖKON (2020) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bauvorhaben „Brochterbeckerstraße 25“ in Tecklenburg, Stand: 25.01.2021,
  Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristr. 13, 48155 Münster