



Stadt Tecklenburg

OT Leeden
Kreis Steinfurt

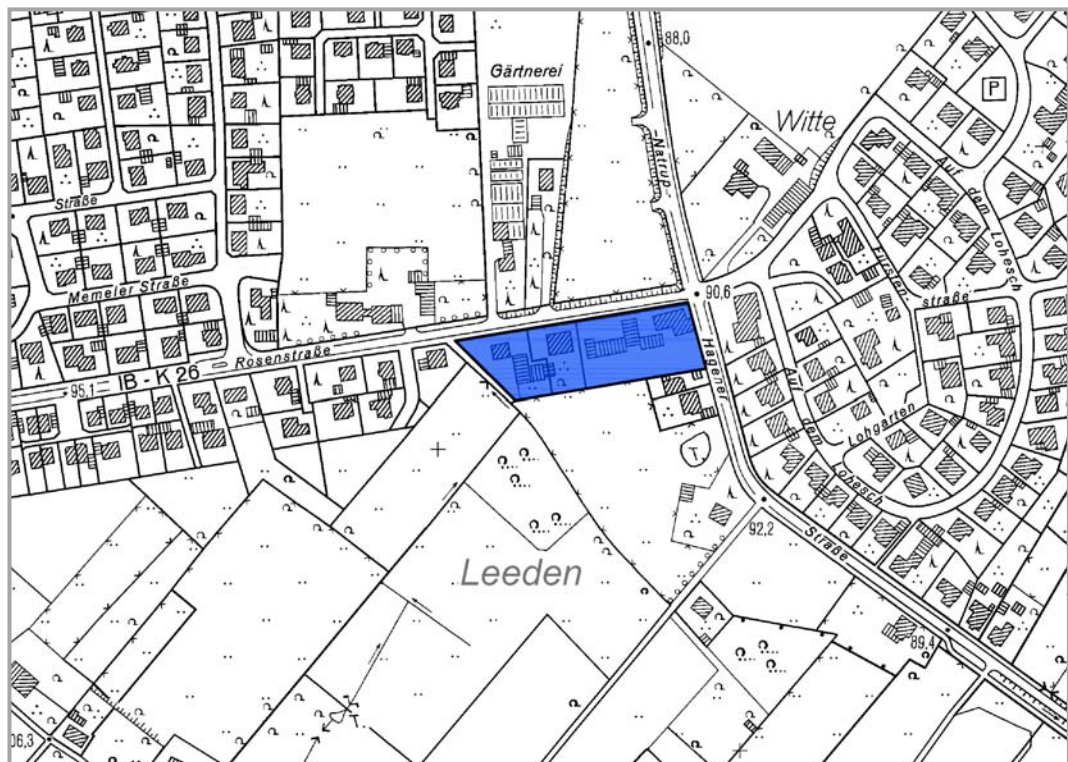
Bebauungsplan Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“ 2. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



ibt Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	5
4.1 Dachneigungen/Dachform	5
5. Immissionsschutz	5
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	5
6.1 Ver- und Entsorgung	5
6.2 Soziale Maßnahmen	5
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
6.4 Altlasten	6
7. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange	6
II. Verfahrensvermerk	7

I. Begründung

1. Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt in der Stadt Tecklenburg, Ortsteil Leeden, südlich der *Rosenstraße* und westlich der *Natrup-Hagener Straße*. Er umfasst dort die Flurstücke 37, 204, 205, 208, 209, 376, 377, 378 und 379 der Flur Nr. 10, Gemarkung Leeden.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,65 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich der 2. Änderung *gemischte Baufläche (M)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Mischgebiet (MI)* wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Aufgrund eines Brandes sind die Gebäude der *Rosenstraße* 56/56a abgängig. Es soll nun eine Nachnutzung in Form eines Neubaus für ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus gefunden werden. Geplant ist ein Neubau, in dem sich im Erdgeschoss wieder gewerbliche Nutzungen und im Obergeschoss Wohneinheiten befinden sollen. Da mehrere Wohnungen geplant sind, muss laut Bauordnung mindestens eine barrierefrei sein. Hierfür wird ein Fahrstuhl benötigt. Darüber hinaus planen die Eigentümer die Installation einer Photovoltaik- / Solaranlage auf dem Dach. Diese privaten Maßnahmen stellen für Leeden ein nicht unerhebliches Investment dar.

Ein parallel zur *Rosenstraße* eingetragenes Leitungsrecht hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dazu geführt, dass der überbaubare Bereich von der *Rosenstraße* einen größeren Abstand einhalten musste. Mittlerweile befinden sich im bauplanungsrechtlich festgesetzten Leitungsrecht jedoch keine Versorgungsleitungen mehr. Diese wurden mittlerweile in den parallel zur *Rosenstraße* verlaufenden Fuß- und Radweg verlegt. Daher kann hier eine Korrektur in Form der Herausnahme des Leitungsrechtes und eine Vergrößerung des überbaubaren Bereiches in Richtung *Rosenstraße* vorgenommen werden. Auch der 6 m breite Abstand des überbaubaren Bereiches von dem Stichweg ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich und wird auf das Mindestmaß von 3 m reduziert, um die Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücksfläche zu erhöhen.

Darüber hinaus befindet sich vor dem Haus *Rosenstraße* Nr. 60 noch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf privatem Grund. Es wird angenommen, dass diese Festsetzung seinerzeit getroffen wurde, um den Flächenbedarf einer Bushaltestelle realisieren zu können. Mittlerweile ist diese Festsetzung ebenfalls überholt, da der Bushaltestellenbereich vollständig im öffentlichen Straßenland realisiert werden konnte. Die Inanspruchnahme privaten Grundes ist daher nicht mehr nötig. Diese Festsetzung wird ebenfalls herausgenommen.

Für die oben genannten Änderungen müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Die Stadt Tecklenburg hat zum einen ein großes Interesse, örtlich ansässigen Gewerbetreibenden Möglichkeiten für den Verbleib und einer moderaten gewerblichen Erweiterung in der Ortslage zu ermöglichen. Zum anderen liegt die Erhöhung der Anzahl von (z. T. barrierefreien) Wohnungen im öffentlichen Interesse der Kommune, da hierdurch eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten und vollerschlossenen Gemeindeteils erfolgt und keine Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen muss. Die Bereinigung und Herausnahme eines nicht mehr benötigten Leitungsrechtes sowie der öffentlichen Verkehrsfläche (Bushaltestelle) ermöglicht die oben dargestellten Planungsziele.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Tecklenburg. Mit der Aufhebung des nicht mehr benötigten Leitungsrechtes und der Schaffung eines größeren

überbaubaren Bereiches wird diesem Planungsziel mit dieser Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“ um eine Nachverdichtung sowie Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart *Mischgebiete* gemäß § 6 BauNVO wird nicht verändert. Auch die Unterteilung in Mischgebiet 1 *MI (1)* und eingeschränktes Mischgebiet 2 *MI (e2)* werden nicht geändert:

3.1.1 Mischgebiet 1 – MI (1)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur untergeordnete Läden in Verbindung mit einem Dienstleistungs- und Handwerksangebot zulässig; Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie alle Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3.1.2 Eingeschränktes Mischgebiet 2 – MI (e2)

Die textlichen Festsetzungen für das MI (1) sind gültig und anzuwenden, soweit folgend keine weitergehende Festsetzung erfolgt. Zusätzlich ist festgesetzt: gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO sind auf den nicht mit Gebäuden bebauten Flächen gewerbliche Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Die oben genannten Zulässigkeiten werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und nicht verändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die unterschiedlichen Mischgebiete wie folgt festgesetzt:

3.2.1 Mischgebiet 1 – MI (1)

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin mit $Z = II$ und die Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt. Lediglich die Grundflächenzahl GRZ wird von $0,4$ auf $0,5$ leicht erhöht.

3.2.2 Eingeschränktes Mischgebiet 2 – MI (e2)

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin mit $Z = II$ und die Geschossflächenzahl $GFZ = 0,5$ festgesetzt. Lediglich die Grundflächenzahl GRZ wird von $0,3$ auf $0,4$ leicht erhöht.

Die leichte Erhöhung der Grundflächenzahl ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und ist als städtebaulich verträglich anzusehen.

3.2.3 Sockelhöhe

Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als $0,8$ m über Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie mit Mitte Grundstückzufahrt liegen. Dies entspricht der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und wird in diesem Verfahren nicht geändert.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und wird in diesem Verfahren nicht geändert.

Die Baugrenzen werden in Richtung *Rosenstraße* und des Stichweges verschoben. Das nicht mehr benötigte Leitungsrecht ermöglicht die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist bereits vollständig erschlossen. Durch die verhältnismäßig geringen Änderungen der Festsetzungen kommt es zu keiner gravierenden Veränderung in Bezug auf die Erschließungssituation. Eine Verkehrsflächenfestsetzung vor dem Haus *Rosenstraße* Nr. 60 wird nicht mehr benötigt. Die dort befindliche Haltestelle konnte zwischenzeitlich vollständig im öffentlichen Straßenland ohne Inanspruchnahme privaten Grundes realisiert werden. Daher kann diese Festsetzung ersatzlos aufgehoben werden.

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.

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 relativ schmalen 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/Dachform

Die Dachneigungen werden für die Bereiche MI (1) und MI (e2) unterschiedlich festgesetzt:

- Die Dachneigung im MI (1) darf zwischen 20° und 45° betragen.
- Die Dachneigung im MI (e2) darf zwischen 5° und 50° betragen.

Hintergrund dieser Änderung ist die Tatsache, dass flacher geneigte Dächer für den Betrieb von Photovoltaik- / Solaranlagen benötigt werden. Entlang der *Rosenstraße* (MI (1)) jedoch darf die Dachneigung nicht weniger als 20° betragen, damit neue Gebäude sich auch in die städtebauliche Umgebung harmonisch einpassen und nicht als Fremdkörper wirken. Für die sog. 2. Reihe (MI (e2)) gelten weniger strenge Festsetzungen in Bezug auf die Dachneigung, da hier das Erscheinungsbild entlang der *Rosenstraße* nicht beeinträchtigt wird.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

5. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes kommt es durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes zu keinen gravierenden Änderungen.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Ver- und Entsorgungssituation kommt es durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes zu keinen gravierenden Änderungen.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“ 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. 13 „Südlich der Rosenstraße“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

7. **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 und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird gemäß § 13a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB 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.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein planungsrechtlich zulässiges Mischgebiet, das aktuell entsprechend des geltenden Planungsrechtes für die Funktionen Wohnen und Gewerbe genutzt wird. Nicht überbaute Bereiche stellen sich als Hausgartennutzung dar. Durch die Planung (geringfügige Erhöhung der GRZ und Verschiebung der Baugrenzen, Änderung der zulässigen Dachneigung, Herausnahme einer Verkehrsfläche) werden dementsprechend 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.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände durch die Planung ist nicht auszugehen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“ 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. 13 „Südlich der Rosenstraße“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16.04.2015
Lh/Su-305.179

.....
(Der Bearbeiter)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südlich der Rosenstraße“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes 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)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MI (1) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur untergeordnete Läden in Verbindung mit einem Dienstleistungs- und Handwerksangebot zulässig; Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie alle Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

MI (e2) Die textlichen Festsetzungen für das MI (1) sind gültig und anzuwenden, soweit folgend keine weitergehende Festsetzung erfolgt. Zusätzlich ist festgesetzt: gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO sind auf den nicht mit Gebäuden bebauten Flächen gewerbliche Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,8 m über Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie mit Mitte Grundstückzufahrt liegen.

3. 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. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten folgende Festsetzungen:

Dachneigungen:

- Die Dachneigung im MI (1) darf zwischen 20° und 45° betragen.
- Die Dachneigung im MI (e2) darf zwischen 5° und 50° betragen.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

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.**