

Stadt Tecklenburg

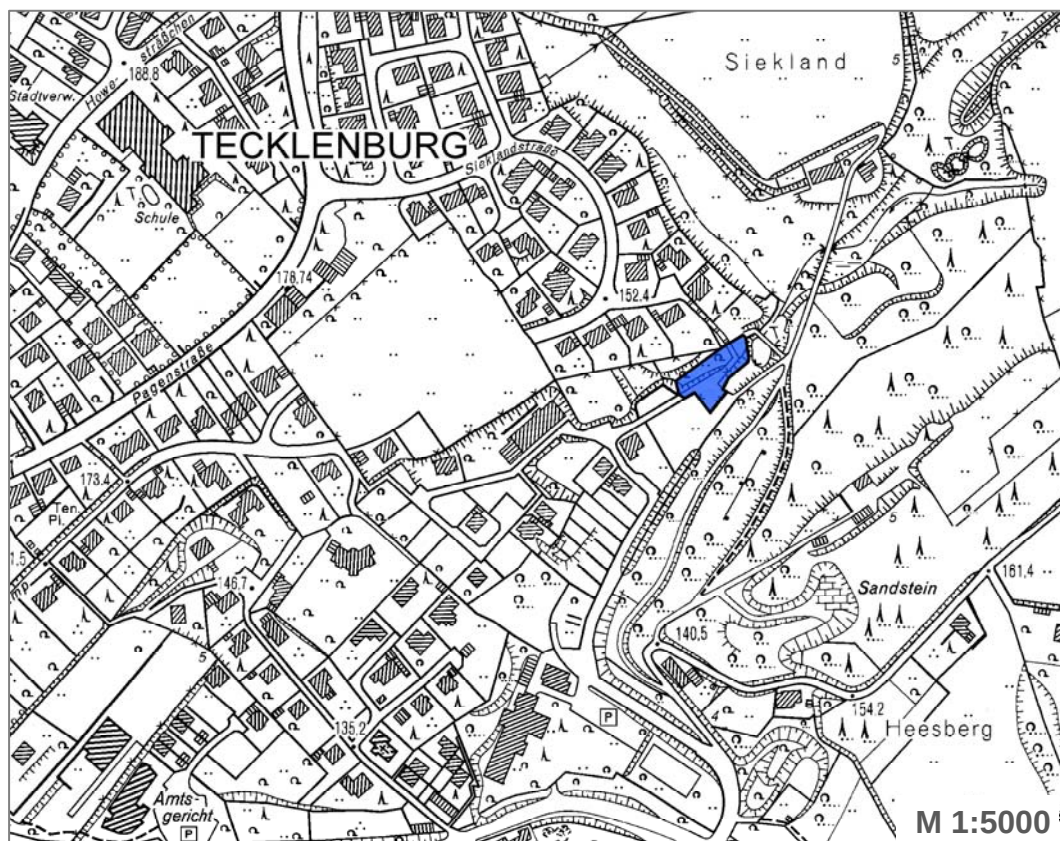
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 39 „Sonnenwinkel“ 4. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung



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

Wasserwirtschaft
Abwassertechnik
Wasserversorgung
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

ganzheitlich · innovativ · kompetent

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I.	Begründung	1
1.	Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sonnenwinkel“	1
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
2.	Planungsanlass, -ziele	2
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1	Art der Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4	Verkehrsflächen, Erschließung	3
4.	Verwirklichung des Bebauungsplanes	3
4.1	Ver- und Entsorgung	3
4.2	Soziale Maßnahmen	3
4.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	3
4.4	Altlasten	3
5.	Natur und Landschaft/Umweltbericht	3
II.	Verfahrensvermerk	1

I. Begründung

1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sonnenwinkel“

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sonnenwinkel“ beschlossen.

1.3 Änderungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sonnenwinkel“. Er umfasst dort das Flurstück 544 der Flur Nr.2, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sonnenwinkel“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1091 ha.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Änderungsbereich *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen *Öffentliche Straßenverkehrsfläche* und *Öffentliche Grünfläche* sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuleiten, da Erschließungsstraßen i.d.R. nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt werden und die öffentliche Grünfläche aufgrund ihrer zu geringen Größe ebenfalls keiner gesonderten Ausweisung im Flächennutzungsplan bedarf. Somit sind die Festsetzun-

gen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sonnenwinkel“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsanlass, -ziele

Für das Grundstück „Siekland 1“ in Tecklenburg ist eine neue Zuwegung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge notwendig. Die jetzige Zufahrt ist nicht geeignet, diese Großfahrzeuge aufzunehmen. Eine die Anforderungen der Feuerwehr erfüllende Zufahrt ist aus dem Baugebiet Sonnenwinkel durch die Verlängerung einer bereits vorhandenen Straße bis an die Grundstücksgrenze „Siekland 1“ möglich.

Für die Genehmigungsfähigkeit dieser neuen Grundstückszufahrt bedarf es noch des Anschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Dieser Anschluss ist nur über eine zwischen dem Grundstück „Siekland 1“ und dem Baugebiet Sonnenwinkel gelegene städtische Parzelle möglich.

Durch die Verlängerung der bestehenden Straße bis an das Grundstück „Siekland 1“ durch eine entsprechende Festsetzung in der Bebauungsplanänderung kann der Anschluss der neuen Feuerwehrezufahrt für das Grundstück „Siekland 1“ an den öffentlichen Straßenverkehrsraum erfolgen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz die Errichtung eines neuen, kleinkindgerechten Kinderspielplatz bauplanungsrechtlich ermöglicht.

Die Planänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne frühzeitige Beteiligung und Umweltbericht erfolgen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der Nutzung

Um die geforderte Feuerwehr- und Rettungszufahrt auf das Grundstück „Siekland 1“ zu ermöglichen, muss diese Bebauungsplanänderung mit einer neuen Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ erfolgen.

Der südliche Teil des vom Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung umfassten Grundstückes wird weiterhin die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ erhalten. So wird dem Umstand Rechnung getragen, dass viele Anlieger des Baugebiets Sonnenwinkel einen neuen Spielplatz, vor allem für kleinere Kinder, wünschen. Der einst dort befindliche Kinderspielplatz musste für die Verbringung des Bodenaushubs auf das Grundstück „Siekland 1“ abgebaut werden und war zudem auch nicht für die als sinnvoll erachtete Altersklasse geeignet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

entfällt

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

entfällt

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Straße *Sonnenwinkel* ausreichend erschlossen.

4. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

4.1 Ver- und Entsorgung

Durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keinerlei Änderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

4.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 39 „Sonnenwinkel“ 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. 39 „Sonnenwinkel“ sind keine Baudenkmale betroffen.

4.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

5. **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 Än-

derungen 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sonnenwinkel“ 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. 39 „Sonnenwinkel“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.11.2014
Lh/Su-305.xxx

.....
(Der Bearbeiter)

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