

## Niederschrift

über die ordentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt Tecklenburg

**Verhandelt:** Tecklenburg, 06.02.2018  
17.00 Uhr  
Sitzungssaal des Kulturhauses

Anwesend sind unter der Leitung des  
Ausschussvorsitzenden

Kugler

Ratsmitglieder:

Brink  
Bünte  
Buchsbaum, Karsten  
Eberhardt  
Flegel  
Fortmeyer  
Friedrich  
Uhlmann, Norbert  
Uhlmann, Pascal  
Weßelmann

Sachkundige Bürger:

Bähr  
Poerschke  
Rosenberg  
Sundermann

Sachkundige Einwohner

Buchsbaum, Uwe  
Wieschebrock

Bürgermeister  
Fachbereichsleiter 60  
stellv. Fachbereichsleiter 60

Herr Streit  
Herr Pieper  
Herr Käller, zugleich als Schriftführer

Als Gast zu TOP 1-3

Herr Dip-Ing. Lehmann, Ingenieurbüro Tovar  
& Partner, Osnabrück

Ausschussvorsitzender Kugler eröffnet die Sitzung des Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses um 17:00 Uhr und begrüßt alle Anwesenden.

## **I. Öffentliche Sitzung**

### **1. Bebauungsplan Nr. 29 „Sandstraße“, Ortsteil Brochterbeck**

Hier: **a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Auf die Sitzungsvorlage Nr. 015/2018 vom 26.01.2018 wird Bezug genommen.

Bürgermeister Streit gibt den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage wieder. Ergänzend informiert Herr Pieper, dass die Verträge zum Grunderwerb durch die TGE unterschriftsreif vorliegen und dass der Pachtvertrag für die jetzt noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Herbst ausläuft. Somit wären ab diesem Zeitpunkt Erschließungsarbeiten möglich.

Abschließend erläutert Stadtplaner Lehmann das mögliche Bebauungskonzept. Dabei informiert er den Ausschuss über das hier angewandte Verfahren nach § 13 b BauGB. Bei der baulichen Nutzung habe man sich an den Baugebiet „Dörenther Straße II“ orientiert. Wie auch dort gehe man von einer nötigen Errichtung eines Lärmschutzwalles aus, was aber noch durch ein zu erstellendes Lärm- und Schallschutzgutachten zu belegen sei. Ebenso müsse die Thematik der normal üblichen Bauverbotszone an Landesstraßen (20 Meter) mit Straßen NRW noch abgeklärt werden.

Herr Uhlmann aus den Reihen der CDU-Fraktion weist auf die Bemühungen eines Bürgerradweges von Brochterbeck nach Dörenthe hin, die durch den Bau eines Lärmschutzwalles aus Platzgründen wohl nicht mehr realisierbar wären.

Herr Pieper entgegnet hierauf, dass dies mit Straßen NRW abgeklärt werden muss und dass ein Radweg trotz eines Lärmschutzwalles möglich sei.

Bzgl. der angesprochenen Bauverbotszone wird die Frage gestellt, ob in diesem Bereich auch keine Gartenhäuser zulässig wären.

Herr Lehmann informiert, dass diese Zonen einer Ablenkung der PKW-Fahrer entgegenwirken sollen aber dass nach seiner Kenntnis dieses Verbot nicht für bauliche Nebenanlagen gilt. Genaueres soll mit Straßen NRW geklärt werden.

Des Weiteren wird aus Reihen des Ausschusses darauf hingewiesen, dass es im Baugebiet „Dörenthe II“ ab und an Probleme mit der festgesetzten Dachneigung gegeben hätte. Um dieser Problematik aus dem Weg zu gehen solle man die hier angestrebte Dachneigung evtl. überdenken.

Herr Pieper entgegnet hierauf, dass mit der hier festgesetzten baulichen Nutzung sowohl sogenannte Stadtvillen in zweigeschossiger Bauweise als auch Staffelgeschosse möglich seien und außerdem ist die Firsthöhe hier um 1 Meter höher geplant.

Zum Abschluss erläutert Herr Pieper auf Nachfrage, die geplante, mögliche Entwässerung. Hierbei geht er auf das geplante Regenrückhaltebecken ein und informiert, dass die Form eines solchen Beckens nicht entscheidend sei, sondern nur die Menge die es aufnehmen kann. Diese sei hier bereits berechnet worden und es würde alles passen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt Ausschussvorsitzender Kugler über die Beschlussvorschläge abstimmen.

### **Beschlussvorschläge:**

a) Der Rat beschließt, für den im beiliegenden Plan dargestellten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 29 „Sandstraße“ gem. § 13b BauGB aufzustellen.

b) Der Rat beschließt, für den Bebauungsplanentwurf Nr. 29 „Sandstraße“, nebst Entwurfsbegründung die Auslegung gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 4 (2) BauGB durchzuführen.

**Abstimmung:** 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, keine Enthaltung

## **2. Bebauungsplan Nr. 26 „Oberbauer Süd“, im Ortsteil Ledde**

**Hier: a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Auf die Sitzungsvorlage Nr. 017/2018 vom 25.01.2018 wird Bezug genommen.

Bürgermeister Streit erläutert einleitend die Sitzungsvorlage. Er informiert, dass in Ledde die Erschließung von Baugrund immens wichtig für die Ortsentwicklung sei. Zudem sei zusätzlicher Wohnraum auch unter dem Aspekt notwendig, dass durch den Neubau des Hotels Burggraf zwischen 70 und 80 neue Arbeitsplätze in Tecklenburg entstehen.

Anschließend erläutert Stadtplaner Lehmann das städtebauliche Konzept, welches Einzel- und stellenweise auch Mehrfamilienhäuser zulassen soll sowie nicht störendes Gewerbe. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles sei auch hier nicht auszuschließen, was aber noch durch ein zu erstellendes Lärm- und Schallschutzgutachten zu belegen sei.

Herr Pieper ergänzt, dass bei dem angestrebten Plan mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern auch Staffelgeschosse ermöglicht werden sollen. Ferner erläutert er im Detail das geplante Entwässerungskonzept. Hierbei geht er auf Nachfrage auch auf eine befürchtete Hochwasserthematik ein, die durch Anpassungen am Regenrückhaltebecken aber nicht zu befürchten seien.

Auf Nachfrage erläutert Herr Pieper weiter, dass die schmale Zugangsstraße „Oberbauer“ neu ausgebaut wird und dass die bereits vorhandenen Anwohner berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird aus dem Ausschuss darauf hingewiesen, dass ein Lärmschutzwall an dieser Stelle als optisch kritisch angesehen wird.

Hierzu wird entgegnet, dass das Schall- und Lärmschutzgutachten abzuwarten ist. Fakt ist, dass man zu Schallschutzmaßnahmen verpflichtet sei, aber das man nur so viel machen werde, wie auch gefordert würde.

Zum Abschluss wird nach der Möglichkeit eines Zebrastreifens zur Überquerung der Ledder Dorfstraße gefragt. Bürgermeister Streit erläutert, dass dieses Thema in der Verkehrsschau schon behandelt und negativ bewertet wurde. Sollte sich an der Bewohnerzahl an dieser Stelle nun etwas tun könne man das Thema erneut vortragen. Da keine weiteren Wortmeldungen oder Fragen vorliegen, lässt Ausschussvorsitzender Kugler über die Beschlussvorschläge abstimmen.

**Beschlussvorschläge:**

a) Der Rat beschließt, für den im beiliegenden Plan dargestellten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 26 „Oberbauer Süd“ gem. § 13a BauGB aufzustellen, d.h. im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

b) Der Rat beschließt, für den Bebauungsplanentwurf Nr. 26 „Oberbauer Süd“, nebst Entwurfsbegründung die Auslegung gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Stimmabgabe: jeweils einstimmig

**3. 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ in Tecklenburg**

**Hier: a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Beschluss über die frühzeitige Beteiligung**

Auf die Sitzungsvorlage Nr. 016/2018 vom 25.01.2018 wird Bezug genommen.

Bürgermeister Streit erläutert einleitend die Sitzungsvorlage. Er informiert hierbei, dass das Konzept eine Verlängerung der bestehenden Gebäudestruktur vorsieht. Der Kneippverein Tecklenburger Land e.V. wird die Anlage in Zusammenarbeit mit Vithera - Therapie und Training, die ihren Sitz in Tecklenburg am Altstadtparkplatz hat, betreiben.

Anschließend informiert Stadtplaner Lehmann, den Ausschuss über die notwendige FNP-Änderung und erklärt hierbei, dass die Ausweisung zweier SO-Gebiete (SO1 und SO2) mit der Bezirksregierung im Vorfeld abgesprochen sei.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes fällt kleiner aus als die FNP-Änderung. Genauere Definitionen würden hier später noch eingearbeitet werden, was dem noch nicht 100%ig vorliegenden Kneippanlagenkonzept geschuldet sei.

Da es sich bei diesem Verfahren aber um ein zweistufiges Verfahren handeln würde, reichen die vorliegenden Unterlagen zur Durchführung der zu beschließenden frühz. Beteiligung definitiv aus.

Aus den Reihen des Ausschusses wird die Frage gestellt, ob das Kneippkonzept auch eine Sauna vorsehen würde.

Bürgermeister Streit entgegnet hierauf, dass es keine Kombination mit diesem Projekt gäbe. Eine Sauna sei aber bereits vorhanden und vom Bäder und Wasserbetrieb aufgestellt worden.

Ebenso wird auf Nachfrage erörtert, dass der überbaubare Bereich des B-Planes noch nicht feststünde und im Laufe des Verfahrens eingepflegt werde.

Da keine weiteren Wortmeldungen oder Rückfragen vorliegen, lässt Ausschussvorsitzender Kugler über die Beschlussvorschläge abstimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Rat beschließt die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ mit dem sich aus der Planzeichnung (siehe Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 016/2018) ergebenden Geltungsbereich. Den Vorentwürfen wird zugestimmt. Auf diesen Plangrundlagen soll die frühzeitige Beteiligung erfolgen.

#### **b) Beschluss über die frühzeitige Beteiligung**

Der Rat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch vierwöchige Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Tecklenburg. Parallel dazu ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Stimmabgabe: jeweils einstimmig

## **4. Information und Anfragen**

### **4.1 Ladesäulen für Elektrofahrzeuge**

BM Streit informiert, dass die SWL zwei Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in Tecklenburg aufstellen lassen will. Die genauen Standorte werden noch geprüft.

Der BPS nimmt Kenntnis.

### **4.2 Baugebiete in Leeden**

Auf Nachfrage wird erläutert, dass perspektivisch etwas geplant werden soll. Aussagen zum Zeitpunkt könne man aber nicht treffen.

Der BPS nimmt Kenntnis.

### **4.3 Sozialer Wohnungsbau**

Es wird darum gebeten die Komponente sozialer Wohnungsbau bei der Aufstellung von Baugebieten mehr zu berücksichtigen.

#### 4.4 Integriertes Handlungskonzept

Es wird geben in einer der kommenden Sitzungen über den Sachstand der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes zu informieren.

#### 4.5 Linden in Brochterbeck

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder wird berichtet, dass laut Protokoll einer Sitzung der kath. Kirchengemeinde Heilig Kreuz (St. Peter und Paul) die gefällten Linden in Brochterbeck im Vorfeld als gesund bezeichnet wurden.

Der BPS nimmt Kenntnis.

#### 4.6 Radwegeerstellung

Es wird gebeten einen aktuellen Sachstand Radwegebau in Tecklenburg in einer der kommenden Sitzungen zu geben.

Herr Pieper informiert, dass für die Strecke von Leeden nach Lotte aktuell Planungen durch Straßen NWR vorliegen. Der Sachstand beim Grunderwerb und Ausbaustand sei aber nicht bekannt.

In Brochterbeck sollen vom Kreis noch zwei Abschnitte bis 2020 erstellt werden.

BPS nimmt Kenntnis.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen schließt Ausschussvorsitzender Kugler die Sitzung.

**Ende der Sitzung: 18.15 Uhr**