



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

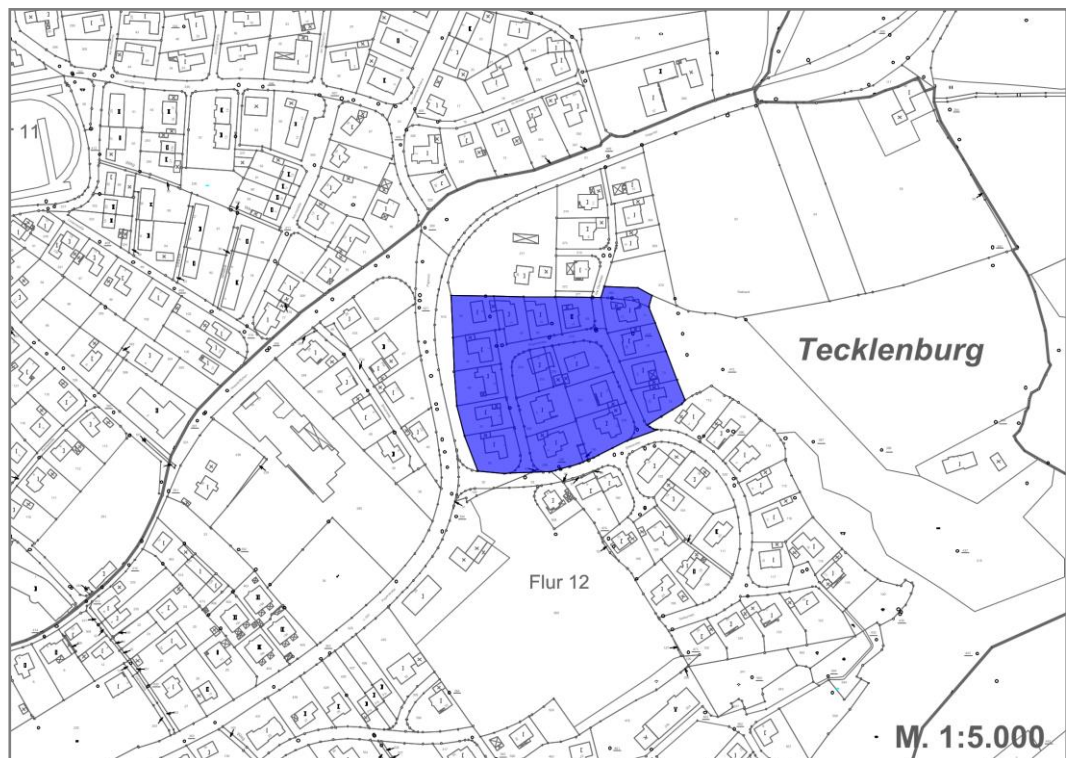
Bebauungsplan Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ 6. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB







- Satzung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	3
1. Grundlagen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“	3
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Geltungsbereich der 6. Änderung	3
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	3
1.5 Verfahren	3
2. Planungsanlass, -ziele	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	5
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	5
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	6
4.1 Dachneigung	6
4.2 Dachaufbauten, -einschnitte	6
4.3 Einfriedungen	6
5. Immissionsschutz	6
5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	6
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	7
6.1 Ver- und Entsorgung	7
6.2 Soziale Maßnahmen	7
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
6.4 Altlasten	7
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	7
II. Verfahrensvermerk	8

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“, 6. Änderung

I. Begründung

1. Grundlagen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 6. Änderung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, östlich der *Pagenstraße* und nördlich der *Sieklandstraße*. Er umfasst dort die Flurstücke 58, 59, 60, 61, 62, 63, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 130, 254, 255, 256, 288, 289, 290, 291, 292, 365 und 587 sowie in Teilbereichen das Flurstück 515 der Flur Nr. 12, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ und südlich der Bebauungsplan Nr. 39 „Sonnenwinkel“ an.

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet* (WA) wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahren

Da es sich bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ stammt aus dem Jahr 1966. Da die Festsetzungen des Ursprungsplans teilweise nicht mehr mit den heutigen Anforderungen an Festsetzungen für Wohnbaugebiete übereinstimmen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 notwendig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind sehr eng gefasst worden, sodass keine Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Bausubstanz möglich sind. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Da in diesem Bereich der Siedlung ein Generationenwechsel stattfindet, sollen hier Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen werden, um den Ausbau eines Dachgeschosses und moderne Entwicklungsmöglichkeiten zulassen zu können. Somit wäre auch ein Mehrgenerationenwohnen in einem Gebäude möglich, da Dachgeschosse für eine Wohnnutzung ausgebaut werden können.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB: Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Stadt Tecklenburg gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen. 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 Zulässigkeit von Dachgauben und dem damit einhergehenden Ausbau des Dachgeschosses kann ein Mehrgenerationenwohnen und somit mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude realisiert werden. Dadurch wird

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ i.d.F. der 5. und 5. vereinfachten Änderung behalten ihre Gültigkeit.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet **WA**

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

3.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung verhindert, dass auf Grundstücken mit Doppelhäusern bis zu vier Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung im Baugebiet erfolgt über die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsflächen (*Bogenstraße*). Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen bezüglich der verkehrlichen Situation.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 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 Grünstaltung 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. § 89 BauO NRW

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, da durch das Baugebiet sowohl Auswirkungen auf das angrenzende Ortsbild als auch auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

4.1 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 25° und 45°.

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

4.2 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

4.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) lebende Hecken, Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten

Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der 6. Änderung ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ 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. 8 „Pagenkamp-Siekland“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 6. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine Planung, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da es sich zudem nicht um ein Vorhaben handelt, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und es kann entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB bleibt hiervon unberührt, sofern durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich ist aktuell als Wohnbaufläche genutzt und vollständig bebaut. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes sieht im Wesentlichen eine Änderung der zulässigen Dachneigung sowie die Zulässigkeit von Dachgauben vor. Es werden keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung vorgesehen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten, ebenso besteht keine Besorgnis bezüglich Verstößen gegen artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 04.06.2019
Sp-305.197

.....
(Der Bearbeiter)

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