



Stadt Tecklenburg

OT Ledde
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ 4. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

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	1
1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	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 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen	3
3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.5 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	4
4.1 Dachneigungen	5
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	5
5.1 Ver- und Entsorgung	5
5.2 Soziale Maßnahmen	5
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
5.4 Altlasten	5
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
II. Verfahrensvermerk	7

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“, 4. Änderung

I. Begründung

1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, östlich der *Sundernstraße* und südlich der *Ackerstraße*. Er umfasst dort das Flurstück 864 sowie in Teilbereichen die Flurstücke 846 und 624 der Flur Nr. 8, Gemarkung Ledde.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine *Gemischte Baufläche (M)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Mit der 4. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung in ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* geändert. Somit sind die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

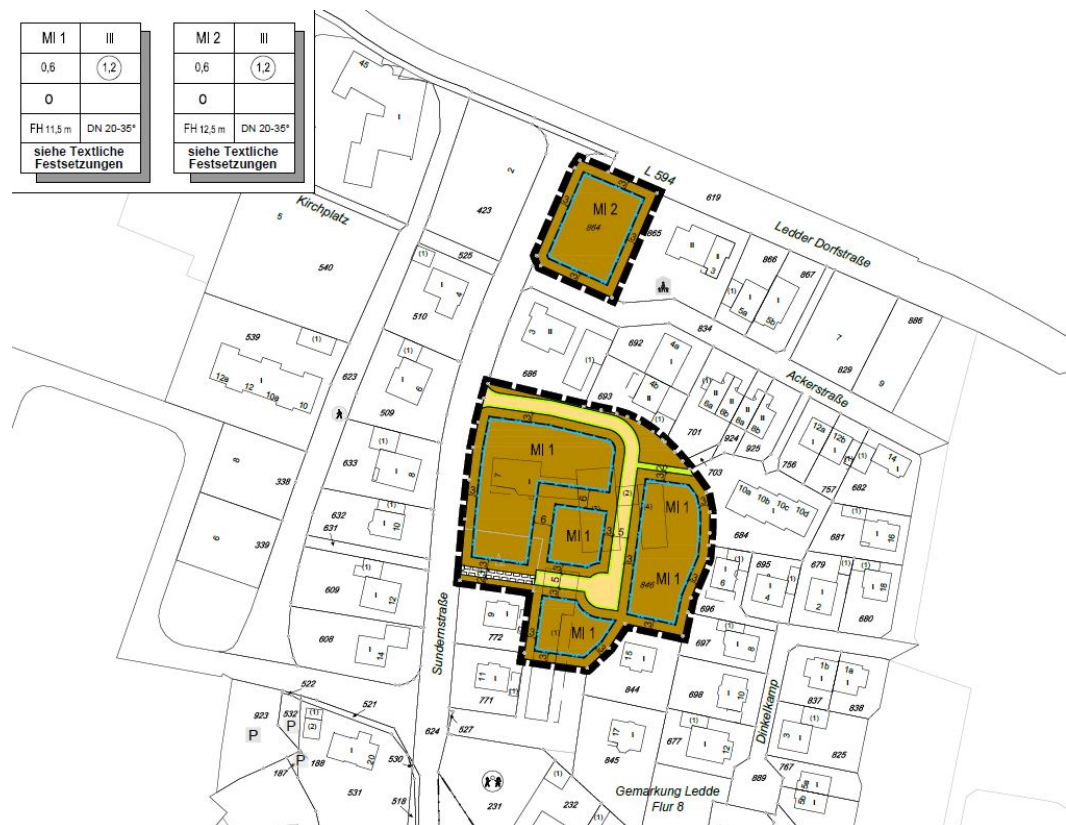
1.5 Verfahren

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ um eine Nachverdichtung und eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 teilt sich in zwei Bereiche: der nördliche Teilbereich liegt östlich der Kreuzung *Sundernstraße* Ecke *Ledder Dorfstraße*. Der südliche Teilbereich umfasst hauptsächlich die ehemalige Hofstelle *Aschebrock* an der *Sundernstraße*.

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1996. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, dessen Geltungsbereich identisch mit dieser 4. Änderung ist, wurden im Jahr 2013 Festsetzungen für ein bestimmtes Bauvorhaben getroffen. Die damaligen Planungen sahen für den südlichen Teilbereich eine Seniorenwohnanlage an der *Sundernstraße* und vier Stadtvillen im rückwärtigen Bereich vor. Dieses Bauvorhaben wurde jedoch nicht realisiert.



B-Plan Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“, 2. Änderung

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer der Flächen gewechselt. Der neue Eigentümer plant eine abweichende Gebäudekonstellation auf dem südlichen Teilbereich. Sowohl die innere Erschließungsstraße, als auch die Nutzungsart (Mischgebiet), aber auch die überbaubaren Bereiche, die seinerzeit eng an das 2013 geplante Vorhaben angelehnt waren, müssen an die aktuelle Planung des neuen Eigentümers angepasst werden.

Die den Änderungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Planungen von Wohnhäusern innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen den städtebaulichen Zielen der Stadt Tecklenburg für diesen Bereich von Ledde. Die ursprünglich angedachte Seniorenwohnanlage wird nun durch Wohnhäuser ersetzt. Diese Nutzungsänderung führt nicht zu einer gravierenden Änderung der städtebaulichen Struktur, so dass die Änderung der Nutzungsart von *Mischgebiet* zu *Allgemeinem Wohngebiet* als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen werden kann.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet geändert und wie folgt festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als *Allgemeines Wohngebiet*, differenziert in **WA 1** und **WA 2**, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich der Ortsmitte zu erheblichen Störungen im Dorfgefüge führen und werden somit für unzulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bei der Zahl der Vollgeschosse mit $Z = III$ unverändert. Die Grundflächenzahl wird gegenüber der 2. Änderung von $GRZ = 0,6$ auf $GRZ = 0,4$ verringert. Die Geschossflächenzahl $GFZ = 1,2$ bleibt unverändert.

3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden Höhenbezugspunkte festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte werden im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Straßenendausbauhöhen können von diesen Höhenbezugspunkten abweichen.

Die Geländehöhen des Urgeländes sind einerseits an die Straßenendausbauhöhen der Planstraßen und gegebenenfalls an die vorhandenen Geländehöhen der bestehenden bebauten Grundstücke anzupassen.

a) **Bezugspunkte**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) **Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe* (die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte) bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoss-

fußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

c) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im **WA 1** 12,0 m und im **WA 2** 12,5 m nicht überschreiten.

3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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

3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Sundernstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die interne Erschließungsstraße im **WA 1** wird als private Straßenverkehrsfläche im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 5 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um den in dem Änderungsbereich stattfindenden Verkehr ordnungsgemäß abwickeln zu können.

3.6 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 Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mitprägen. 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 geplanten 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 Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild von Ledde zu erwarten sind.

4.1 Dachneigungen

Im **WA 1** und **WA 2** sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° auszubilden. Diese Bestimmung wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 übernommen und nicht verändert.

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

5. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Stadt Tecklenburg angeschlossen werden.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ 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. 19 „Östlich der Sundernstraße“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend 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.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG: Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Bestehende örtliche und planungsrechtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich der 4. Änderung besteht aus derzeit ungenutzten Baufeldern. Der nördliche Teilbereich ist ausschließlich von einer Gras-/Krautflur bewachsen. Die nördliche Grenze wird gesäumt von Alleebäumen der Dorfstraße, die von der Planung nicht berührt werden. Der südliche Teilbereich umfasst die ehemalige Hofstelle *Aschebrock*. Das Gelände ist gehölzfrei, der Gebäudebestand wurde in 2019 beseitigt.

Die Teilbereiche sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1996 erfolgte die Ausweisung des Baugebietes „Östlich der Sundernstraße“. Für das gesamte Bebauungsplangebiet erfolgte auch eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Wesentliche Teile des Plangebietes wurden als WA ausgewiesen, Grundstücke entlang der *Sundernstraße* (so auch der Geltungsbereich der 4. Änderung) als Mischgebiet. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden (räumlich deckungsgleich mit der 4. Änderung) v. a. Voraussetzungen für die Nachnutzung der Hofstelle *Aschebrock* geschaffen, die u. a. mit der Anpassung der inneren Erschließung einhergingen. Pflanzgebote sind von der Änderung nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der aktuellen Bestandssituation ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen/dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Umsetzung der Planung auszugehen. Nach Abriss der alten Hofgebäude bestehen im Änderungsbereich keine potentiellen essentiellen Habitatstrukturen. Eine Bebauung beider Änderungsteilbereiche wird daher nicht zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s. o.) führen. Eine Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird hierbei vorausgesetzt.

Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) und zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen wird empfohlen, dass Vorgärten möglichst naturnah gärtnerisch gestaltet werden sollen. Eine vollständige Bodenbedeckung mit heimischen Pflanzen ist als erstrebenswert anzusehen. Die Anlage von steinbetonten Vorgärten unter großflächiger Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. sollten möglichst vermieden werden.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ 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. 19 „Östlich der Sundernstraße“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 25.11.2019
Lh/Su-9337.011

.....
(Der Bearbeiter)

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