



Stadt Tecklenburg

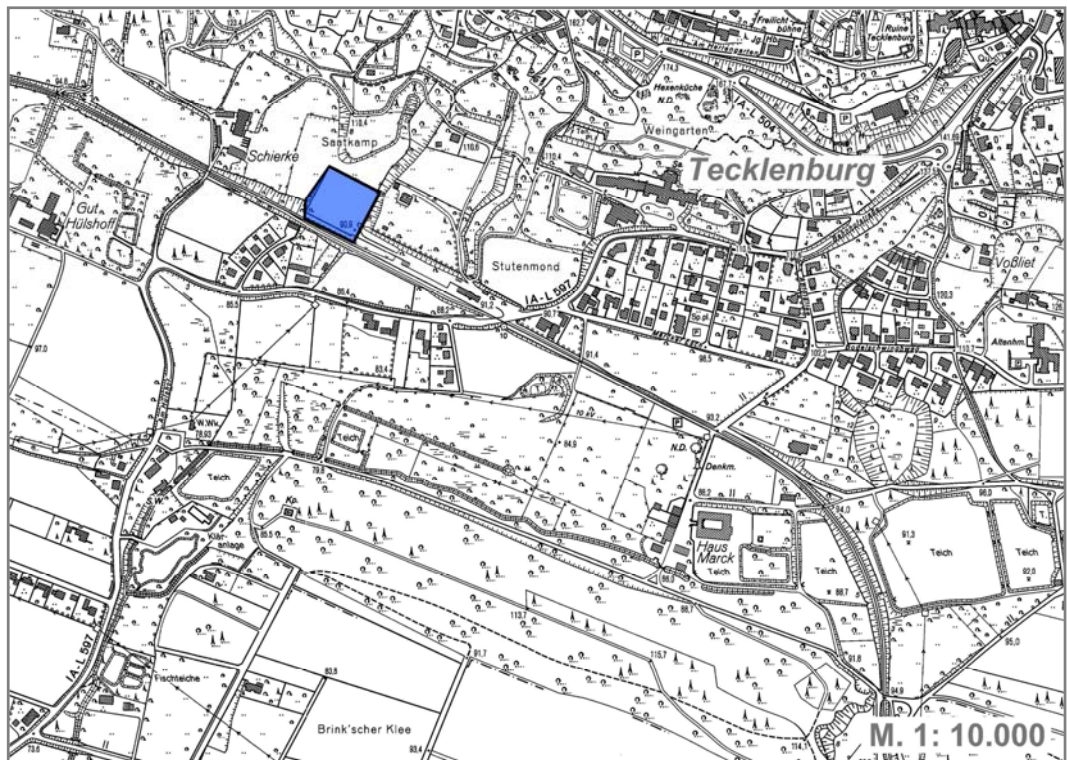
Kreis Steinfurt

46. Flächennutzungsplanänderung







- Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 46. Flächennutzungsplanänderung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der 46. Flächennutzungsplanänderung	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Aussagen des Regionalplanes Münsterland	2
4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	2
4.1 Art der Nutzung	2
5. Verwirklichung der 46. Flächennutzungsplanänderung	2
5.1 Soziale Maßnahmen	2
5.2 Altlasten	3
II. Umweltbericht	4
III. Verfahrensvermerk	5

I. Begründung

1. Grundlagen der 46. Flächennutzungsplanänderung

1.1 Rechtsgrundlagen der 46. Flächennutzungsplanänderung

- 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
- g) Raumordnungsgesetz – ROG

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Plangebiet wird im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Das Gebiet dient der Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung.

2. Planungsanlass, -ziele

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg stellt eine nicht ausreichende Verfügbarkeit von Stellplatzflächen im Bereich der Klinik Tecklenburger Land zur Verfügung.

Die nahegelegene Klinik Tecklenburger Land, mit 157 Mitarbeitern und 142 Betten einer der größten Arbeitgeber im Stadtgebiet, verfügt nicht über eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Gäste und Mitarbeiter der Klinik.

Bisher nutzten die Gäste und Mitarbeiter das ehemalige Bahnhofsgelände als Parkfläche, die als solche von einem Privaten entsprechend bewirtschaftet wird.

Da die Stadt Tecklenburg für die Realisierung des Neubauprojektes „Hotel Burggraf“ den öffentlichen Parkplatz „Burgberg“, der im Parkleitsystem als P3 gekennzeichnet ist und über 53 reine PKW-Stellplätze verfügt, an die Hotelbaugesellschaft für die reine Hotelnutzung veräußern wird, ist die Stadt Tecklenburg auf einen Ersatz von öffentlichen Parkflächen angewiesen.

Die Entwicklung des seit der Jahrtausendwende stillliegenden Hotels hat für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt – ebenso wie die Klinik – einen sehr hohen Stellenwert. Bei dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wurden spezifische Schwerpunktbildungen für die vier Ortsteile identifiziert. So soll für den Ort Tecklenburg die Entwicklungsperspektiven auf Touris-

mus und Kultur gelegt werden. Insofern sind beide Projekte für die Entwicklung des Ortes von hoher Wichtigkeit.

Durch die Zuordnung der P3-Stellplätze für das neue Hotel wird die ohnehin angespannte Parkplatzversorgung in Tecklenburg noch verschärft. Weitere Stellplatzmöglichkeiten müssen daher identifiziert und in das Parkkonzept der Stadt eingebunden werden.

Aufgrund dessen sind die Parkflächen auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände von zentraler Bedeutung, da für die Mitarbeiter und Gäste der Klinik Tecklenburger Land ansonsten keine ausreichenden Stellplätze im Stadtgebiet vorhanden sind. Auf der jetzigen Brachfläche nördlich des Bahnhofes sollen somit die Voraussetzungen zur Herstellung eines klinikeigenen Parkplatzes mit ca. 90 Stellplätzen geschaffen werden.

3. Aussagen des Regionalplanes Münsterland

Der Regionalplan Münsterland legt für den Geltungsbereich der 46. FNP-Änderung eine „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) überlagernd mit einem „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) fest.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Bereich noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nachdem die Gebäude an dem Standort abgebrannt sind und bereits 2006 das Gelände vollständig geräumt wurde, fand bisher eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung zur Festlegung einer Freiraumnutzung nicht statt.

Die nun angestrebte Nutzung als Parkplatz für Klinikgäste und -mitarbeiter widerspricht jedoch dann nicht den Zielen der Raumordnung, wenn erkennbar ist, dass im gesamtörtlichen Parkplatzkonzept ein Defizit an Stellplatzflächen vorhanden ist. Mit der Aufgabe von öffentlichen Parkplätzen am „Burgberg“ (P3) zugunsten der Hotelentwicklung „Burggraf“ entsteht ein signifikantes Stellplatzdefizit, das im Geltungsbereich dieser 46. FNP-Änderung abgemildert werden soll.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung des Stellplatzangebots der Klinik Tecklenburger Land. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als *Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Parkfläche* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dargestellt.

5. Verwirklichung der 46. Flächennutzungsplanänderung

5.1 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

5.2 Altlasten

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

II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu formulieren. Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 46. Flächennutzungsplanänderung 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 Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am die 46. Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründung festgestellt.

Stadt Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 04.06.2019
Lh/Sp-9304.011

.....
(Der Bearbeiter)

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