



Stadt Tecklenburg

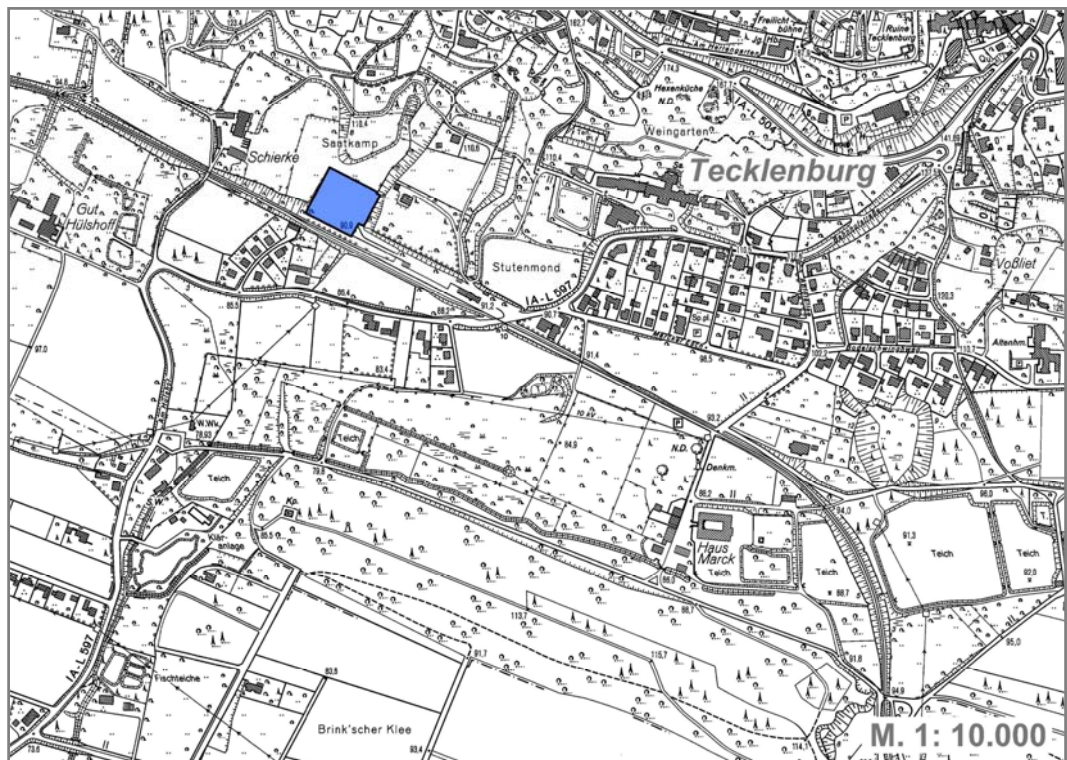
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 49 „Parkplatz am Bahnhof“







- Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung -

Begründung mit Umweltbericht

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 des Bebauungsplanes Nr. 49 „Parkplatz am Bahnhof“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche	2
3.2 Verkehrsflächen, Erschließung	2
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
II. Umweltbericht	4
III. Verfahrensvermerk	1

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Parkplatz am Bahnhof“

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 des Bebauungsplanes Nr. 49 „Parkplatz am Bahnhof“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, nördlich der Bahnanlage der Tecklenburger Nordbahn und östlich der Straße *Auf dem Saatkamp*. Er umfasst dort die Flurstücke 76 und 159 der Flur Nr. 17, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Parkplatz am Bahnhof“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde und liegt im Außenbereich.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine *gewerbliche Baufläche (G)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Die in diesem Änderungsverfahren angestrebte Nutzungsart *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Parkfläche* ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird im Parallelverfahren geändert (46. Änderung).

2. Planungsanlass, -ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bis vor ca. 10 Jahren gewerblich genutzt. Nach einem Brand auf dem Areal wurden die Gebäude nicht wiedererrichtet. Im Geltungsbereich sind mittlerweile keine Bestandsgebäude mehr vorhanden. Die frühere Nutzung des Grundstücks lässt mittlerweile keine Prägnanzen des Planungsgebiets als Bauland erkennen. Sämtliche bauliche Anlagen wurden im Jahr 2006 zurückgebaut.

Die nahegelegene *Klinik Tecklenburger Land* als ein für Tecklenburg eminent wichtiger Arbeitgeber verfügt aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet (Hanglage) nicht über eine ausreichende Anzahl an Stellplatzflächen für Gäste und Mitarbeiter der Klinik. Daher wird die direkt an den Geltungsbereich angrenzende *Bahnhofstraße* zurzeit oftmals von „Wildparkern“ genutzt. Dies führt zu unbefriedigenden bis teilweise auch den Verkehr behindernden Situationen.

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 *Tourismus 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. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche

Der Geltungsbereich wird als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die ausgewiesene Stellplatzfläche soll als bewirtschafteter Parkplatz von der *Klinik Tecklenburger Land* betrieben werden. Zulässige Nutzungen sind die Anlage eines Parkplatzes inkl. Zufahrten und die dazu benötigten baulichen Anlagen (z. B. Fahrscheinautomat oder Schranken etc.).

3.2 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Bahnhofstraße* im Südosten an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Fahrgassen und die Stellplätze sollen befestigt werden. Im Randbereich sind Grünstreifen vorgesehen. Vorhandene Gehölze sollen erhalten werden.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

4.1 Ver- und Entsorgung

Für die Stellplatzanlage sind – wenn möglich – versickerungsfähige Materialien einzusetzen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es zu keiner gravierenden Veränderung der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers kommt.

Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Tecklenburg erfolgt über ein ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal am östlichen Grenzverlauf des Planungsgebietes.

4.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 49 „Parkplatz am Bahnhof“ 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Parkplatz am Bahnhof“ sind keine Baudenkmale betroffen.

4.4 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.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanze, Tier, Klima/Luft, Landschaftsbild und beschrieben und bewertet und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert.

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 zu formulieren. Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Parkplatz am Bahnhof“ 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. 49 „Parkplatz am Bahnhof“ sowie die Begründung beschlossen.

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