



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

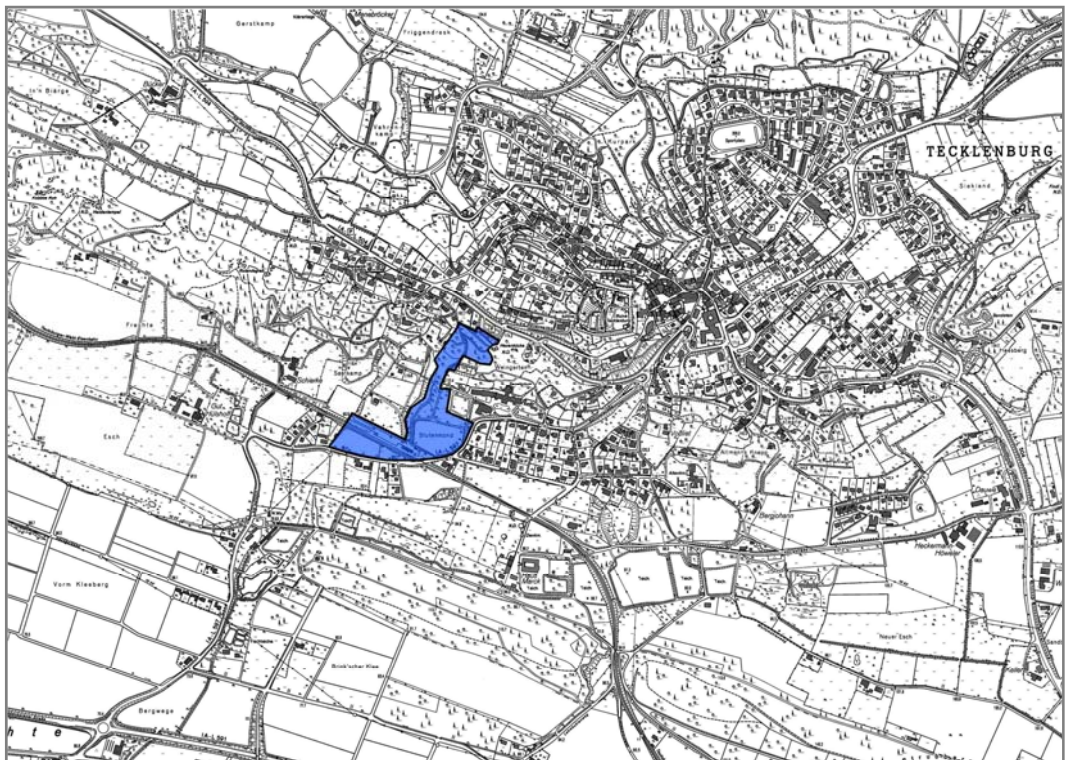
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“

Verfahren gem. § 12 BauGB

- frühzeitige Beteiligung -

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“ | 3 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 3 |
| 1.2 Aufstellungsbeschluss | 3 |
| 1.3 Geltungsbereich | 3 |
| 1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB | 3 |
| 2. Planungsanlass, -ziele | 3 |
| 2.1 Beschreibung der wesentlichen Einrichtungen | 4 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes | 9 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen | 11 |
| 3.4 Verkehrsflächen, Erschließung | 11 |
| 3.5 Grünordnung | 12 |
| 4. Immissionsschutz | 12 |
| 4.1 Schallimmissionen | 12 |
| 5. Verwirklichung des Bebauungsplanes | 12 |
| 5.1 Elektrizität | 12 |
| 5.2 Wasser | 13 |
| 5.3 Abwasser | 13 |
| 5.4 Erdgasversorgung | 13 |
| 5.5 Kommunikation | 13 |
| 5.6 Soziale Maßnahmen | 13 |
| 5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege | 13 |
| 5.8 Altlasten | 13 |
| II. Verfahrensvermerk | 14 |

Anlagen: **Schall**

Umweltbericht

I. Begründung

1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“

1.1 Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Tecklenburg, nördlich der *Bahnhofstraße* und südlich des Parkplatzes *Münsterlandblick*. Er umfasst dort die Flurstücke 51, 52, 56, 68, 80, 85, 230 und 232 sowie in Teilen die Flurstücke 50, 53, 67, 70 und 231 der Flur Nr. 17, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,08 ha.

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

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich landwirtschaftliche Fläche (hellgelb), Verkehrsflächen (gelb), Sonderbaufläche für das Sanatorium (orange) und Grünflächen "Grünanlage" (hellgrün) dar. Wald (dunkelgrün) ist in dem Planungsbereich nicht enthalten.

Für die Teilfläche südlich der Eisenbahntrasse ist nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet LSG (LSG-3712-0006) eingetragen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 lassen sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der sich parallel in Aufstellung befindlichen 45. Flächennutzungsplanänderung an die Planungen angepasst.

2. Planungsanlass, -ziele

Die Bedeutung des Tourismus für die Entwicklung der Festspielstadt Tecklenburg hat einen herausragenden Stellenwert. Als nördlichstes Bergstädtchen Deutsch-

lands zieht es sowohl Tagestouristen wie auch Übernachtungsgäste aus den nahegelegenen Niederlanden an. Der Tourismus kann in Tecklenburg auf eine lange Tradition zurückblicken und stellt somit ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung dar.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“ will die Stadt Tecklenburg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die eine Sommerrodelbahn und weitere touristische Nutzungen ermöglichen soll. Diese Nutzungen ergänzen das bereits vorhandene touristische Angebot und stärken die Attraktivität Tecklenburgs.

2.1 Beschreibung der wesentlichen Einrichtungen

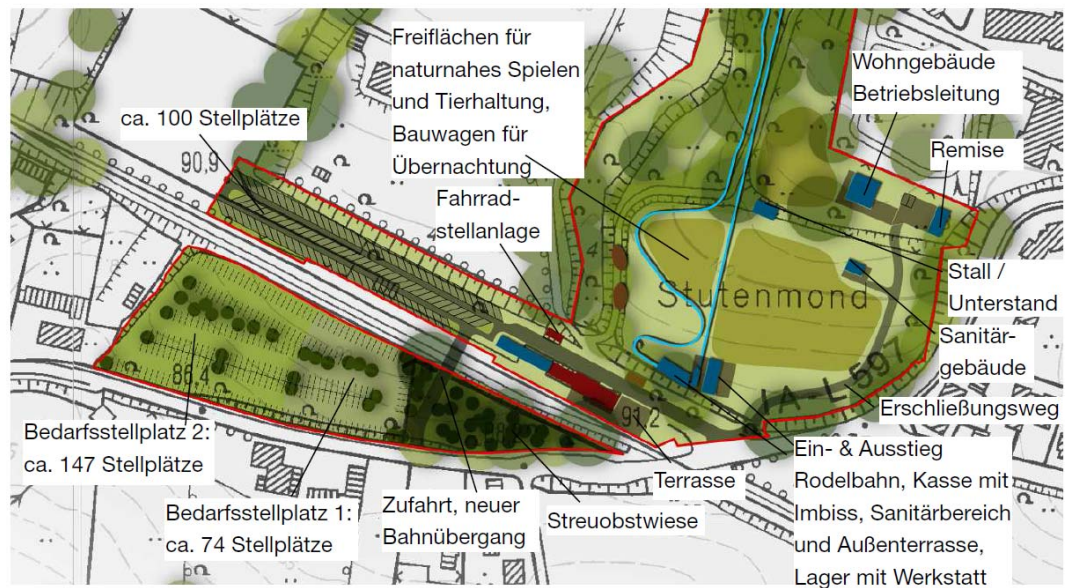


Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet

2.1.1 Bed & Breakfast sowie Café im Bahnhofsgebäude

Das vorhandene, im Moment nicht genutzte Bahnhofsgebäude soll im Zuge der Projektrealisierung unter Bewahrung der historischen Fassade modernisiert werden. Das nicht denkmalgeschützte Gebäude soll Kernstück eines Logisbetriebs werden, der auf dem gesamten Standort umgesetzt wird. Dazu werden im ersten Obergeschoss, im Güterschuppen sowie im Dachgeschoss Apartments hergestellt. Das Erdgeschoss wird zu einem ansprechenden Raum hergerichtet, in dem morgens den Übernachtungsgästen das Frühstück und nachmittags den Tagesgästen selbstgemachter Kaffee und Kuchen serviert werden kann.

Um eine Zahl von insgesamt 20 Doppelzimmern zu erreichen, wird westlich des Bahnhofsgebäudes ein weiteres zweigeschossiges Gästehaus errichtet. Der Baustil wird modern sein und sich ideal mit dem historischen Bahnhofsgebäude ergänzen. Das B&B im Bahnhofsgebäude soll und kann unabhängig vom Rodelbahnbetrieb ganzjährig bewirtschaftet werden. Südlich und östlich des Bahnhofs wird der Außenbereich modernisiert und zu einer Terrasse mit Sitzgelegenheiten hergerichtet.



Abbildung 2: Planungen für den historischen Bahnhof (Quelle: Dieter Rieke)

2.1.2 Baumhäuser und Schäferwagen

Auf den im Lageplan eingezeichneten nördlichen Freiflächen des Flurstücks Nr. 80 (Stutenmond) sollen sieben mobile Schäferwagen aufgestellt werden. Die Schäferwagen werden als Schlaf- und Wohnraum ohne sanitäre Einrichtungen hergerichtet und an Gäste für naturnahes Übernachten vermietet. Vor den Schäferwagen können die Besucher auf einem kleinen Holzdeck verweilen und abends grillen oder am Lagerfeuer sitzen. Die Wagen sowie die dazugehörigen Holzdecks werden außen mit der zur Personensicherheit vorgeschriebenen Beleuchtung ausgestattet. Die atmosphärische Beleuchtung der Terrassen erfolgt dezent.



Abbildung 3: Beispiel eines Schäferwagens (Quelle: www.Jochen-Schweizer.de)

Das Logisangebot soll durch die Errichtung von 3 - 5 Baumhäusern abgerundet werden. Die Baumhäuser werden an ausgewählten Bäumen in entsprechender Höhe baumschonend durch einen Fachbetrieb mit Gurten befestigt. Die Besteigung erfolgt über eine Leiter. Die Baumhäuser haben eine Grundfläche von ca. 6,25 m² und sind ca. 2,5 m hoch. Ergänzt wird das Baumhaus durch ein kleines Holzpodest, auf dem die Bewohner in luftiger Höhe sitzen und die Natur genießen können. Die Beleuchtung erfolgt außen und innen entsprechend der gängigen gesetzlichen Vorschriften. Ebenso wird der Fußweg zwischen Baumhäusern und Sanitärgebäude bodennah beleuchtet.

2.1.3 Alpine Coaster (Rodelbahn)

Bei der Rodelbahn handelt es sich um den Alpine Coaster® der Firma Wiegand aus Hessen (wiegandslide.com). Die Rodelbahn besteht im Wesentlichen aus einer Metalltrasse, auf der separate Schlitten (Coaster) auf Gummirollen mit einer Geschwindigkeit von bis zu 40 km/h bergab fahren können. Die Geschwindigkeit wird dabei aktiv durch den Fahrer geregelt. Bei Überschreitung der maximalen Geschwindigkeit wird automatisch eine Wirbelstrombremse aktiviert. Bergauf werden die Schlitten auf einer separaten Bergaufstrecke mitsamt dem Fahrer mit Hilfe eines Seilzugs hochgezogen. Oben angekommen wird das Seil automatisch vom Schlitten getrennt und die Bergabfahrt beginnt. Der Seilzug wird über einen am Berg befindlichen Elektromotor angetrieben. Die Rodelbahn kann technisch ganzjährig betrieben werden. Inwieweit das tatsächlich erfolgt, wird von der Besuchernachfrage abhängen.

Die Länge der Bergabstrecke beträgt 760 m, die der Seilstrecke zum Hochziehen 365 m. Der Höhenunterschied zwischen Bergstation (171 m über NHN) und Talstation (92 m über NHN) beträgt 79 m, so dass das Gefälle bei durchschnittlich 22 % liegt.

Rechts und links der Bergabstrecke ist ein Freiraum von 1,5 m erforderlich (bei der Bergaufstrecke nur 0,5 m), um entsprechende Bergungen im Notfall oder Reparaturen vornehmen zu können. Dort, wo die Rodelbahn ebenerdig verläuft, wird rechts und links in ca. 1 m Entfernung zur Bahn ein 1,1 m hoher Zaun (z. B. Wildschutzdraht) errichtet, damit Tiere und Personen nicht mit den Rodeln kollidieren können. An manchen Stellen muss die Rodelbahn zwecks Überquerung von Wanderwegen oder zur Überwindung starker Höhenunterschiede im Gelände aufgeständert werden, so dass diese mehrere Meter über dem Boden verläuft. Rechts und links dieser Abschnitte wird ein ca. 30 cm breiter Steg aus Holzplan-

ken geführt, um die Bahn im Bedarfsfall begehen oder verlassen zu können. Daran anschließend befinden sich rechts und links der Bahn Fangnetze, die ein Herausfallen aus großer Höhe verhindern. Technisch ist es ausgeschlossen, dass sich ein Rodel von der Bahn ablöst, jedoch kann theoretisch der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass jemand aus dem Rodel herausgeschleudert wird, wenn der Sicherheitsgurt unerlaubt während der Fahrt gelöst worden ist.

Das Rodeln selbst erfolgt nahezu geräuschlos. Geräuschemittierend sind lediglich die fahrenden Personen. Details dazu sind den Berechnungen zur Schallausbreitung des Büros Uppenkamp und Partner aus Ahaus zu entnehmen. Zur Minimierung der Schallemissionen ist es möglich, entlang der Rodelbahn schalldämmende Landschaftselemente zu positionieren. Die Gründung des Alpine Coasters erfolgt mit Hilfe von Stahlstreben, die zum größten Teil ohne separate Fundamente im Boden verankert werden. Lediglich an Stellen mit großer statischer Belastung, z. B. bei den beiden geplanten Kreiseln, werden Betonfundamente zur Gründung der Bahn benötigt.

Zu- und Ausstieg erfolgen ausschließlich im Tal. Nach der Bezahlung am Imbissgebäude werden die ausgegebenen Tickets an einem Drehkreuz im Garagierungsgebäude gescannt und der Zutritt zur Bahn gewährt. Die Bahn wird von einer Person im Bereich des Garagierungsgebäudes überwacht.

Auf Basis von Erfahrungswerten des Herstellers, der selbst ebenfalls Alpine Coasters betreibt, werden in Tecklenburg pro Jahr ca. 57.000 Rodelbahn-Besucher erwartet. Jeder Besucher wird im Durchschnitt ca. 3,5-mal fahren, so dass von ca. 200.000 Fahrten pro Jahr auszugehen ist. In Spitzenzeiten werden an Wochenenden oder Feiertagen im Spätfrühjahr und Sommer ca. 650 Besucher erwartet.



Abbildung 4: Alpine Coaster der Firma Wiegand (aufgeständert mit Sicherheitsnetz und seitlichen Stegen)



Abbildung 5: Alpine Coaster

2.1.4 Spielplatz und Freifläche Stutenmond

Der geplante Spielplatz auf dem Flurstück Nr. 80 (Stutenmond) soll das Angebot der Rodelbahn ergänzen und insbesondere auch kleinen Kindern, die noch nicht rodeln dürfen, eine Attraktion bieten. Die gesamte Fläche soll sehr naturnah mit Bepflanzungen und Landschaftselementen sowie Spielgeräten aus Edelstahl und Holz (so wenig Kunststoff wie möglich) gestaltet werden.

Aufgrund der Hanglage soll auch ein Bereich mit fließendem Wasser gestaltet werden, in dem die Kinder spielen und „matschen“ können. Das Angebot an Spielmöglichkeiten soll durch einen kleinen Streichelzoo ergänzt werden. An vielen Stellen werden Bänke und Sitzgelegenheiten errichtet, um den Besuchern die Möglichkeit zur Rast am sonnigen Südhang anzubieten. Zwecks Anlage der Spiel- und Aufenthaltsbereiche muss das Gelände zu nicht unwesentlichen Teilen terrassiert werden. Der Spielplatz soll öffentlich zugänglich sein. Es werden gemäß aktueller Planung keine Entgelte für die Benutzung erhoben. Die Refinanzierung soll über die Nutzung des Imbiss sowie der kostenpflichtigen Parkplätze erfolgen.

2.1.5 Imbiss an der Talstation

Direkt an der Talstation der Rodelbahn wird ein Imbiss errichtet. Dieser wird neben Süßwaren und Eis auch klassische warme Speisen wie Pommes und Bratwurst anbieten. Die Waren werden im Wege der Selbstbedienung am Tresen an die Gäste verkauft, die ihre Speisen und Getränke dann außen auf einer großen Terrasse mit ca. 100 Steh- und Sitzplätzen einnehmen können. Es wird davon ausgegangen, dass pro Jahr ca. 50.000 Gäste bewirtet werden; davon werden ca. 50 % in den Sommerferien Niedersachsens und Nordrhein-Westfalens sowie an den Wochenenden zwischen Mitte April und Mitte Oktober erwartet. Die Besucher des Imbiss werden sich weitgehend mit den Besuchern der Rodelbahn decken.

2.1.6 Aussichtsplattform mit kleiner Außengastronomie am Parkplatz Münsterlandblick

Der mittlerweile stark zugewachsene Aussichtspunkt am Parkplatz Münsterlandblick soll an Aufenthaltsqualität gewinnen. Aktuell befindet sich dort am Südrand des Parkplatzes lediglich eine Sitzgruppe. Während der Sommermonate halten sich auf dem Parkplatz zahlreiche Personen auf, für die ein Angebot geschaffen werden soll. Als wesentliches neues Element wird in den Hang hinein südlich des Parkplatzes eine 300 m² große Aussichtsplattform aus Holz errichtet. Auf bzw. am Rand dieser Plattform wird ein Gebäude mit Holzfassade gebaut, in dem einfache, aber regionale und vollwertige Speisen zubereitet werden, die ausschließlich außen verzehrt werden können. Ergänzt wird das Speisenangebot durch Eis und Getränke.

Zusätzlich werden die südlich des Hangs befindliche Fichtenmonokultur von ca. 30 Bäumen gefällt sowie ausgewählte Baumkronen gestutzt, um die Sicht in das Münsterland wieder zu verbessern.

Die Aussichtsplattform wird über einen neu anzulegenden unbefestigten Fußweg durch den Wald mit den Einrichtungen am Bahnhof verbunden. Der Fußweg soll mit Tafeln und Schaukästen versehen werden, auf denen viel Wissenswertes an Kinder und Erwachsene über Tecklenburg sowie die regionale Flora und Fauna vermittelt wird. Auf diese Weise sollen die Besucher der Rodelbahn motiviert werden, den Naturraum durch Wanderung zu erfahren. Ebenfalls ist eine Teilanlage des Fußwegs als Barfußpfad in der Planung.

2.1.7 Sonstige bauliche Maßnahmen

Für die Besucher der Baumhäuser, der Schäferwagen und des Spielplatzes ist ein Sanitärgebäude am Nordostrand des Stutenmonds geplant. Es soll über Duschen, Waschgelegenheiten und WC verfügen. Weiter nordöstlich soll eine Remise errichtet werden, die zur Aufnahme von Werkzeug und (Garten-)Geräten dient. Im zentralen nördlichen Bereich des Stutenmonds soll ein Betriebsleiterhaus entstehen, um eine optimale Betreuung des Betriebs sicherzustellen. Im nordwestlichen Bereich wird ein Unterstand für die Tiere des Streichelzoos errichtet. Die Bauweise der meisten Gebäude wird eingeschossig, das Wohnhaus und die Remise zweigeschossig. Darüber hinaus wird eine moderne Holzfassade mit klarer Formsprache geplant.

3. **Inhalt des Bebauungsplanes**

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt:

3.1.1 Flächen für privaten Wald, Zweckbestimmung Erholung (E), hier: Sommerrodelbahn

In den dargestellten *Flächen für privaten Wald, Zweckbestimmung Erholung (E), hier: Sommerrodelbahn* wird vornehmlich von den unter *Kapitel 2 Planungsanlass, -ziele* beschriebenen Nutzungen lediglich die Sommerrodelbahn als lineare Struktur als bauliche Anlage in einem genau definierten Korridor errichtet.

Der Wald soll vornehmlich den Menschen und deren Erholung dienen. Dies kann zum einen durch das Erlebnis „Wandern“, zum anderen aber auch durch eine Fahrt mit der Sommerrodelbahn, die bewusst durch den Wald geführt wird, erfol-

gen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Wege zwischen Talstation und Parkplatz Münsterlandblick ertüchtigt, um vom Tal in die geplante Bergrestauration bzw. zum Marktplatz/Burg zu kommen. Der Zweckbestimmung als Erholungswald wird somit mit den avisierten Nutzungen Rechnung getragen.

3.1.2 Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung: hier Sommerrodelbahn

Der zurzeit als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellte Bereich des sog. ‚Stufenmondes‘ wird als *Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung: hier Sommerrodelbahn* dargestellt. In diesem Bereich sollen dann die unter *Planungsanlass, -ziele* mit den in Nr. 2.1.2 (Baumhäuser und Schäferwagen), 2.1.3 (Alpine Coaster), 2.1.4 (Spielplatz) sowie Teile der in Nr. 2.1.7 beschriebenen Nutzungen erfolgen.

Ziel dabei ist, die Eingriffe in die Natur – und hier besonders die Versiegelung – so gering wie möglich zu halten. Die in dieser Grünfläche beabsichtigten Nutzungen benötigen keinen überbaubaren Bereich, keine festgesetzte Grundflächenzahl und können daher in einer mit der entsprechenden Zweckbestimmung versehenen Grünfläche realisiert werden.

3.1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Sommerrodelbahn

Einteilung in SO 1, SO 2 und SO 3

Der südliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung wird als *Sondergebiete, die der Erholung dienen* mit Zweckbestimmung *Sommerrodelbahn* gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Diese Darstellung soll die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Sommerrodelbahn sowie der Stellplatzanlagen ermöglichen.

Der Umfang der Sondergebietsdarstellung kann, da für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits detaillierte Planungen vorliegen, entsprechend gering gehalten werden und beschränkt sich räumlich auf diejenigen Bereiche, die diese Festsetzung erfordern, um eine Genehmigungsfähigkeit der beschriebenen Nutzungen zu gewährleisten.

3.1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Südlich der Bahnanlagen soll ein Besucherstellplatz angelegt werden (siehe hierzu auch 3.4). Hierfür wird eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* dargestellt. Die Lage dieser Stellplatzanlage ist bewusst gewählt worden. Von der Autobahn A 1 kommend werden die Besucher noch vor Erreichen der Stadtgrenze auf den neuen Stellplatz geleitet. Somit wird gewährleistet, dass es nicht zu übermäßigen Belastungen des Stadtgebietes durch zusätzlichen Besucherverkehr kommt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** unterschiedlich festgesetzt:

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im **SO 1** $Z = III$, die Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ und die Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$. Das **SO 1** beschreibt die Fläche des Bahnhofsgebäudes. Hier soll ein Aus- und Anbau erfolgen. Das bereits vorhandene Gebäude hat zwei Vollgeschosse. Mit dem Aus- und Umbau

soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Dachgeschoss als 3. Vollgeschoss ausbauen zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im **SO 2** und im **SO 3** $Z = II$, die Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ und die Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$. In den Sondergebieten **SO 2** und **SO 3** kann die Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem SO 1 auf maximal 2 reduziert werden. Die maximale 3-Geschossigkeit im SO 1 wird durch den Ausbau des Bahnhofsgebäudes erforderlich. Die angestrebte Nutzung und der Umbau führen dazu, dass das Gebäude planungsrechtlich mit 3 Vollgeschossen qualifiziert.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Bauweise und überbaubare Flächen ergeben sich aus dem Vorhabenplan.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet ist optimal an das Netz für öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Direkt an der dem Plangebiet angrenzenden *Bahnhofstraße* befindet sich eine Bushaltstelle für den örtlichen Personennahverkehr. Darüber hinaus soll der Tecklenburger Bahnhof nach Sanierung der Bahnstrecke zukünftig von Sonderzügen angefahren werden.

Der weitaus größte Teil aller Besucher wird jedoch mit dem Auto anreisen. Diese erreichen das Plangebiet in der Regel über den Autobahnanschluss Lengerich der A1 und im weiteren Verlauf über die *Ibbenbürener Straße* und die *Bahnhofstraße*. Die aus dem Westen (z. B. Niederlande) anreisenden Besucher werden in der Regel aus der Stadt Tecklenburg zum Plangebiet gelangen.

Die westlich (vorhandener Parkplatz) und nordöstlich (auf dem Stutenmond) des Bahnhofs befindlichen Parkplätze sollen über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Darüber hinaus muss der neue Parkplatz südlich der Bahngleise über eine neue Zufahrt von der Bahnhofstraße erschlossen werden. Über die Anbindung an die Bahnhofstraße, die den Rang einer Landesstraße hat, sind noch detaillierte Abstimmungen mit dem Landesstraßenbauamt (Straßen NRW) zu treffen.

Das Parken erfolgt gegen Entgelt. Dazu werden die Parkplätze entweder mit Schranken oder mit einem Parkscheinautomaten versehen. Die hinter den Parkplätzen liegenden Anwohner der Straße *Auf dem Saatkamp* werden nach wie vor ungehinderten Zugang zu ihren Anwesen erhalten. Die Feuerwehr wird über beide Zufahrten das Gelände erreichen können.

Auf den drei Parkplätzen stehen potentiell insgesamt 366 Stellplätze zur Verfügung, sollen jedoch – wie unten beschrieben – nur sukzessive hergestellt werden, sofern der zu diesem Zeitpunkt schwer kalkulierbare Bedarf dieses erfordert. Die geplanten Parkplätze decken den Bedarf gemäß nachfolgender Tabelle:

Bedarfsermittlung (bei Spitzenzeiten, Wochenendnachmittag im Frühsommer)

| Betriebsteil | Anzahl | Bemerkung/Herleitung |
|-------------------------|------------|---|
| Rodelbahn | 110 | siehe separate Herleitung |
| Spielplatz | 5 | nur wenige, da in 90% der Fälle Überschneidung mit Rodelbahn |
| Übernachtungsgäste | 24 | 7 Baumhäuser à 2 Personen plus 20 Zimmer plus 3 Schäferwagen à 2 Personen, 20% kommt mit dem Fahrrad |
| Besucher Bergrestaurant | 3 | 10% der Gäste parken unten, Rest oben am Münsterlandblick, Vollbelegung: 100 Gäste, 20% Fahrrad, 3 Pers. Pro Auto |
| Mitarbeiter TBB | 12 | 15 Mitarbeiter, 20% kommen mit dem Fahrrad |
| Sonstige Besucher | 20 | für Bahncaf  oder Wanderer |
| Gesamter Bedarf | 173 | |

Der oben genannte Bedarf für die Rodelbahn wurde wie folgt ermittelt:

Parkplatzbedarf Rodelbahn

| | |
|---|-------------|
| Rodelfahrten pro Jahr | 200.000 |
| Fahrten pro Person (Durchschnitt) | 3,5 |
| Rodelbahnbesucher pro Jahr | 57.143 |
| - davon mit dem Auto zu Besuch | 85% |
| Mit KFZ anreisende Rodler p.a. | 48571,42857 |
| Personen pro KFZ | 3 |
| Anzahl Autofahrten pro Jahr | 16.190 |
| Quote Besucher von Mai bis Sep. | 80% |
| Anzahl Autofahrten von Mai - Sep. | 12.952 |
| Quote Wochenendbesucher | 60% |
| Anzahl Wochenenden von Mai-Sep. | 21,7 |
| Anzahl Autofahrten pro Wochenende | 359 |
| davon Autofahrten am Sonntag | 60% |
| Anzahl Autofahrten am Sonntag | 215 |
| davon in Kernzeit von 11 bis 16 Uhr | 85% |
| Anzahl Autofahrten in Kernzeit | 183 |
| Durchschnittliche Aufenthaltsdauer [h] | 3 |
| Anzahl benötigte Parkplätze [max.] | 110 |

Die vorgenannten Berechnungen stellen den Bedarf an den Spitzenzeiten dar. Die Herleitung des Bedarfs für die Rodelbahn basiert auf Angaben des Herstellers, der eine Vielzahl von Rodelbahnen selbst betreibt. Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes wird mit Schotter, Pflaster und Asphalt gearbeitet. Der Parkplatz südlich der Bahngleise wird aktuell als Ackerfläche genutzt und zunächst als Grünlandfläche umgewandelt. Die Parkflächen sollen ausschließlich geschottert werden, um das erwünschte Durchwachsen von Pflanzen zu ermöglichen. Zunächst wird nur die östliche Hälfte des Parkplatzes südlich der Bahnschienen hergestellt, da laut oben stehender Berechnung zunächst noch nicht alle Parkplätze benötigt werden. Die Parkplätze werden entsprechend der einschlägigen Vorschriften beleuchtet.

3.5 Grünordnung

Siehe Umweltbericht

4. Immissionsschutz

4.1 Schallimmissionen

Siehe Immissionsschutz-Gutachten

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Elektrizität

Alle Einrichtungen müssen an das Elektrizitätsnetz angeschlossen werden. Dafür werden zwei Verknüpfungspunkte vorgesehen. Der erste, bereits vorhandene Verknüpfungspunkt befindet sich im Bahnhofsgebäude. Von dort aus werden auch die Einrichtungen auf dem Stutenmond versorgt. Der zweite Verknüpfungspunkt zum Stromnetz am Parkplatz Münsterlandblick wird neu hergestellt werden müssen. Darüber wird vor allem die Gastronomie sowie der 22,5 kW- Antrieb der Rodelbahn versorgt. Die Beleuchtung an der Rodelbahn sowie die Versorgung der Sensoren erfolgt mit Hilfe eines Stromkabels, das entlang der Metalltrasse ohne Eingriffe in den Boden verlegt werden kann.

5.2 Wasser

Trinkwasseranschlüsse müssen am Bahnhof und am Parkplatz Münsterlandblick neu hergestellt werden. Über den Anschluss am Bahnhof soll das Gelände am Stutenmond vollständig versorgt werden. Auf dem Gelände anfallendes Regenwasser wird wenn möglich versickert. Überschüssiges Wasser wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation bzw. dem Vorfluter zugeführt.

5.3 Abwasser

Es werden häusliche Abwässer aus dem Betrieb des Bed & Breakfast sowie der Sanitäranlagen anfallen. Diese werden dem öffentlichen Abwassernetz der Stadt Tecklenburg zugeführt.

5.4 Erdgasversorgung

Für den Bereich Bahnhof und Stutenmond ist ein Erdgasanschluss vorgesehen. Dieser muss neu hergestellt werden. Am Parkplatz Münsterlandblick wird die benötigte Wärmeenergie entweder mit Propan oder mit Elektrizität zur Verfügung gestellt.

5.5 Kommunikation

Am Bahnhof wird ein Telekomanschluss hergestellt. Mit diesem wird das gesamte Plangebiet erschlossen. Entlang der Rodelbahn bis zur Bergstation wird mit Hilfe von Repeatern überall Wireless-LAN angeboten werden.

5.6 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.8 Altlasten

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

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Erholungsgebiet Stutenmond“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11.06.2018
Lh/Sp-9272.011

.....
(Der Bearbeiter)

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