



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

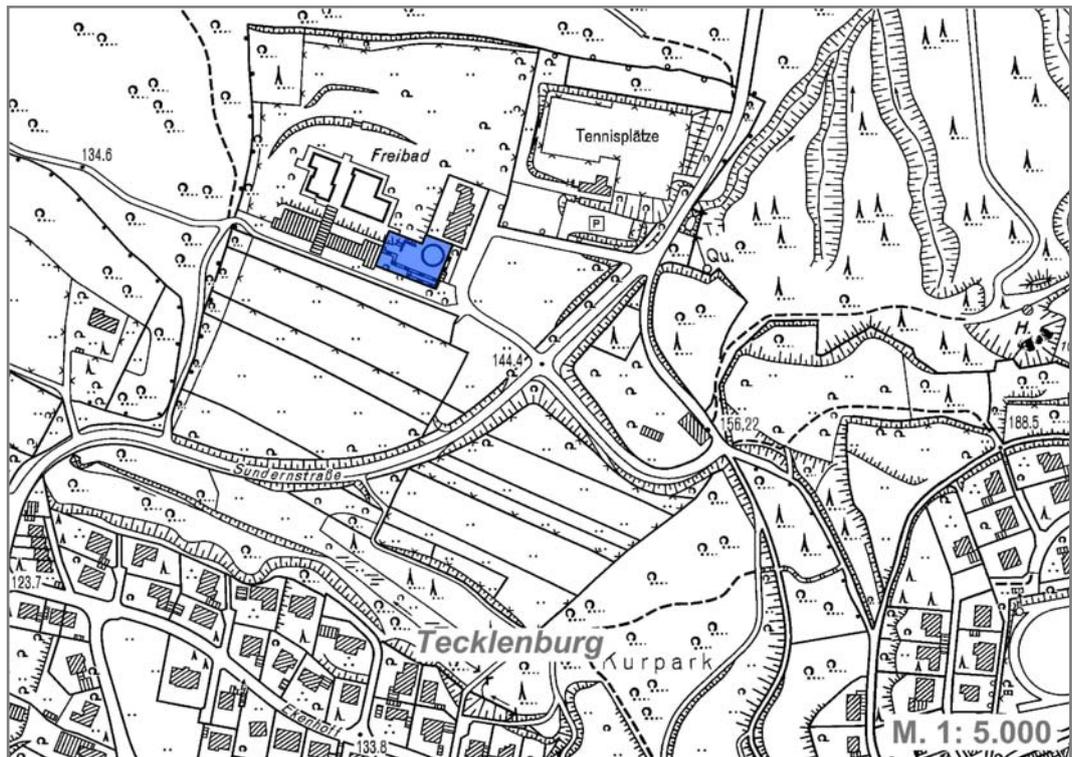
Bebauungsplan Nr. 6

„Erholungsgebiet Handal“ 4. Änderung

- öffentliche Auslegung -

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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	2
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	2
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	2
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	2
4.1 Dachform	2
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	3
5.1 Ver- und Entsorgung	3
5.2 Soziale Maßnahmen	3
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	3
5.4 Altlasten	3
II. Umweltbericht	4
III. Verfahrensvermerk	5

I. Begründung

1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“

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 27.02.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, nördlich der Straße Handal. Er umfasst dort das Flurstück 166 und Teile des Flurstücks 167 der Flur Nr. 23, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,12 ha.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Badeplatz / Freibad aus. Die in diesem Änderungsverfahren angestrebte Nutzungsart *Sondergebiet (SO)* lässt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird im Parallelverfahren geändert.

2. Planungsanlass, -ziele

Am 29.08.2017 fand im Rahmen des Verfahrens zur Überprüfung der Anerkennungsvoraussetzungen nach dem Kurortegesetz (KOG) eine Begehung des Kneipp-Kurortes Tecklenburg statt. An dieser Begehung nahmen Mitglieder der Besuchskommission des Landesfachbeirates für Kurorte und Heilquellen, Vertreter der Bezirksregierung Münster, des Kneipp-Vereins Tecklenburg sowie der Verwaltung teil.

Als Ergebnis dieser Überprüfung muss die Stadt Tecklenburg eine verbindliche Festlegung zur anforderungsgerechten Errichtung der 2. Gesundheitseinrichtung vorlegen.

Ferner wird die Vorlage des Nachweises der bau- und planungsrechtlichen Zulässigkeit, ein Bauzeitenplan und ein Nutzungskonzept für die Einrichtung sowie eine vertraglich Vereinbarung mit dem Anbieter erwartet.

Um die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit für einen 2. Bäderbetrieb am Waldfreibad zu schaffen, ist sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des aktuell gültigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ erforderlich.

Konkret muss die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche der Sport- und Spielanlage mit der Zweckbindung „Freibad“ zum Teil in eine Sondergebietsfläche SO mit der Zweckbindung „Kneippanlage“ geändert werden. Zudem muss der dort geltende Bebauungsplan Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ einer 4. Änderung unterzogen werden, um die geplanten baulichen Maßnahmen planungsrechtlich abzusichern.

Die Änderung erfolgt im sog. Vollverfahren mit zwei Beteiligungsschritten. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg in seiner entsprechenden Darstellung zu ändern.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als *Sonstiges Sondergebiet SO* gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*Kneippanlage*“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die einen anerkannten Betrieb einer Kneippanlage sicherstellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die Straße *Handal* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln.

4.1 Dachform

Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Die verhältnismäßig kleine bauliche Errichtung eines Gebäudes, das unmittelbar an das vorhandene Umkleide- und Empfangsgebäude mit Sanitäreinrichtungen des Freibades anschließt, kann ohne Weiteres an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen 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. 6 „Erholungsgebiet Handal“ 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. 6 „Erholungsgebiet Handal“ 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.

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 Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und eine erste Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen. 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 dann zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ 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. 6 „Erholungsgebiet Handal“ sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....

(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.06.2018
Lh/Sp-305.192

.....

(Der Bearbeiter)

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