



## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oberbauer Süd“</b>	<b>1</b>
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
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>1</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	2
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	3
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	3
<b>4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</b>	<b>3</b>
4.1 Dachneigungen/Dachform	4
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>4</b>
5.1 Geruchsimmissionen	4
5.2 Schallimmissionen	4
<b>6. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
6.1 Ver- und Entsorgung	5
6.2 Soziale Maßnahmen	5
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
6.4 Altlasten	5
<b>7. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>7</b>

Anlagen: Stadt Tecklenburg, Bebauungsplan Nr. 26 „Oberbauer Süd“ – Fachbeitrag *Schallschutz für den Verkehrslärm*, Projekt-Nr.: 18-015-03; RP Schalltechnik, Osnabrück; Stand: 08.05.2018

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oberbauer Süd“

#### 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. 26 „Oberbauer Süd“ beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, nördlich der Ledder Dorfstraße und südlich der Straße Oberbauer. Er umfasst dort die Flurstücke 160, 161 und 239 der Flur Nr. 4, Gemarkung Ledde.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oberbauer Süd“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

##### Entwicklungsgebot gemäß § 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 und eine *Wohnbaufläche (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die in diesem Bauleitplanverfahren angestrebte Nutzung *Allgemeines Wohngebiet (WA)* lässt sich somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Daher plant die Stadt Tecklenburg eine Erweiterung ihres Angebotes an Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich unmittelbar am Ortseingang des Ortsteils Ledde. Zurzeit befindet sich lediglich östlich der

Fläche ein SB-Markt, der den Ortseingang nördlich der Ledder Dorfstraße formuliert. Das Plangebiet stellt mit der aktuellen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche eine Lücke im Siedlungsbild dar, da sich sowohl nordwestlich, als auch südlich ein bebauter Siedlungsbereich befindet. Das Ziel der Stadt Tecklenburg ist es daher, diese Lücke zu schließen, um ein definiertes Siedlungsbild zu erreichen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Baugrundstücken auch im Ortsteil Ledde nachzugehen.

Aus den oben genannten Beweggründen soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planerischen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden. Ferner soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes an dieser Stelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, in dem eine Lücke im Siedlungskörper geschlossen wird.

Das Gebiet ist bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Eine weitere Zersiedelung soll mit der Entwicklung dieser Fläche vermieden werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 26 „Oberbauer Süd“ um eine Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im WA nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,6$  festgesetzt.

##### **3.2.1 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen**

###### **a) Bezugspunkte**

*Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen* ist die Firsthöhe (FH) bzw. die Gebäudehöhe (GH).

*Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen* ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemes-

sen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die Bezugshöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

### **b) Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **11,0 m** nicht überschreiten.

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen**

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche. Es wird eine Bebauung entlang der Straße angestrebt. Hierdurch wird eine Anlage von zusammenhängenden Gärten ermöglicht und eine großzügige Durchgrünung des Siedlungsgebietes erreicht.

### **3.4 Verkehrsflächen, Erschließung**

Der Geltungsbereich ist bereits teilweise über die Straße Oberbauer an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die bestehende Straßenparzelle wird im Rahmen dieser Bauleitplanung ausgebaut. Für die innere Erschließung wird im Osten ein Stich mit anschließender Wendeanlage festgesetzt.

### **3.5 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 mit prägen. 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. § 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. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung 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.



#### 4.1 Dachneigungen/Dachform

Im Geltungsbereich sind Dachneigungen von 20° - 48° zulässig.

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

### 5. Immissionsschutz

#### 5.1 Geruchsimmissionen

Unmittelbar an den nördlichen Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Fläche können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### 5.2 Schallimmissionen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für die geplante Bebauungsstruktur im Plangebiet zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

##### Ergebnisse Verkehrslärm:

Die Berechnung hat ergeben, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht im Plangebiet zu rechnen ist.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Erdgeschosse ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m entlang der *Ledder Dorfstraße* berechnet worden. Dieser Lärmschutzwall ist mit seinen Abmessungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Zum Schutz der Obergeschosse der zukünftigen Gebäude sind im Bebauungsplan zusätzlich die die Lärmpegelbereiche II und III der DIN 4109 festzusetzen.

Weiterhin wird empfohlen, in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen in den Obergeschossen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, wenn in diesen Räumen Fenster in Richtung der Landesstraße orientiert sind. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die nicht im Überschreibungsbereich liegen.

##### Ergebnisse Gewerbelärm:

Nach Sichtung vorhandener Unterlagen, die für die Errichtung des SB-Marktes erstellt wurden, konnte abgeleitet werden, dass es auf der geplanten Fläche zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm kommt.

Zum Schutz vor dem gewerblichen Lärm des östlich liegenden SB-Marktes wird trotzdem empfohlen, entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches Wohngebäude erst ab einem Abstand von 10 m zum Geltungsbereich Wohngebäude zu errichten.

Der Kfz-Handel in Höhe Einmündung Oberbauer in die *Ledder Dorfstraße* muss heute schon die Richtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden einhalten. In der Nacht wird die Anlage nicht betrieben. Die neuen Wohngebäude werden in einem ausreichenden Abstand geplant. Zwischen dem Betrieb und den neuen Wohngebäuden wird ein Lärmschutzwall errichtet, der auch gegen die mögliche Schallemissionen des Kfz-Handels wirkt.

Weiterführende Maßnahmen gegen den gewerblichen Lärm werden für nicht erforderlich gehalten.

## **6. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an die vorhandene Ver- und Entsorgung und das angrenzende Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

### **6.2 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 26 „Oberbauer Süd“ 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. 26 „Oberbauer Süd“ sind keine Baudenkmale betroffen.

### **6.4 Altlasten**

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

## **7. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz, Klimaschutz

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. Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.26 „Oberbauer Süd“ wird aktuell vollständig intensiv als Acker genutzt. Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

#### Artenschutzrechtliche Belange

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. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen. Im Plangebiet sind keine Gehölze oder andere Strukturen die als Lebensraum für gefährdete Arten dienen könnten, vorhanden. Durch die Lage des max. 80 m tiefen Plangebietes an einer Landesstraße, angrenzende Wohnbebauung und Parkplatz kann das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden.



## II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oberbauer Süd“ 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. 26 „Oberbauer Süd“ sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Tecklenburg, den .....

Der Bürgermeister

.....

(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 27.06.2018  
Lh/Sp-305.195

.....

(Der Bearbeiter)

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