

**Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“
– 1. vereinfachte Änderung**

**Entscheidungs-
Begründung**

Stand: 14.05.2012

Stadt Telgte

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Änderungsziel	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Änderungspunkt 1	4	
2.2	Änderungspunkt 2	4	
2.3	Änderungspunkt 3	4	
2.4	Änderungspunkt 4	5	
3	Sonstige Belange	5	
4	Verfahrensvermerk	5	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 14.07.2011 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ vereinfacht zu ändern (1. Änderung), um einige Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NRW den sich abzeichnenden aktuellen Bauwünschen anzupassen. Die gemäß § 7 der Gemeindeordnung NRW getrennt beschlossene Gestaltungssatzung wird parallel geändert.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt, da die Grundzüge der Planung – wie im Folgenden erläutert – nicht betroffen sind und städtebauliche Belange nicht grundsätzlich berührt sind.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung liegen vor:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der im Folgenden beschriebenen Änderungspunkte betrifft den gesamten Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Lediglich der Änderungspunkt 1 betrifft nur das Flurstück 645, Flur 29 – Gemarkung Telgte-Kirchspiel.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Landesplanerische Vorgaben des Regionalplanes (Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland) und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte sind durch die Änderungspunkte nicht tangiert.

1.4 Änderungsziel

Städtebauliche Zielsetzung der vom Rat der Stadt Telgte am 14.07.2011 zum Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ beschlossenen Gestaltungssatzung gemäß § 86 BauO NRW ist es, ein hohes Maß an gestalterischer Homogenität zu sichern, ohne die baugestalterischen Möglichkeiten für die künftigen Bauherren unnötig einzuengen.

Einige der in der genannten Gestaltungssatzung zu ändernden im Folgenden beschriebenen Punkte sind auch als Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB im Bebauungsplan enthalten und werden hiermit parallel geändert.

In der Abwägung mit der privaten Gestaltungsfreiheit sind allgemeine städtebaulich-gestalterische Belange mit den folgenden Änderungspunkten Nr. 2 bis 4 nicht vorrangig betroffen.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderungspunkt 1

- *Aufhebung der Fläche „Ver- und Entsorgung Recycling-container“ – Festsetzung als „Verkehrsfläche / Parkplatz“*

Der für einen Recyclingcontainer festgesetzte Standort wird an dieser Stelle für Anlieger zu Störungen führen. Die Sammlung des Recyclingmaterials kann mit den im Stadtgebiet vorhandenen Standorten ausreichend sichergestellt werden.

2.2 Änderungspunkt 2

- *Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 zum Mindestabstand zwischen Garagen- und Grundstücksgrenze auf 0,5 m (statt 1,0 m)*

Für den Abstand zwischen seitlichen Garagenwänden und Grundstücksgrenze werden 0,5 m zur Eingrünung als ausreichend erachtet – insbesondere in der Abwägung mit dem Gebot des sparsamen Baulandverbrauches bei kleinen Baugrundstücken.

2.3 Änderungspunkt 3

- *Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zum Bezugspunkt der Firsthöhen:
„Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen“.*

Die Formulierung des Bezugspunktes zur Festsetzung der Firsthöhe wird rechtssicher eindeutig gefasst.

2.4 Änderungspunkt 4

- *Aufhebung der festgesetzten Dachneigungen im gesamten Plangebiet*

Die im Bebauungsplan bisher festgesetzten Dachneigungen sind ein prägendes städtebauliches Gestaltungselement – dieses Ziel wird jedoch durch die in der gesondert erlassenen Gestaltungssatzung verbindlich geregelten Einheitlichkeit für zusammenhängende „Cluster“ gewahrt. Die Änderung bei gruppenweiser Einheitlichkeit kann mit der Gestaltungssatzung flexibler gehandhabt werden.

Die zu einem früheren Zeitpunkt im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen entsprechen nicht dem Detaillierungsgrad der später erlassenen Gestaltungssatzung mit Ausnahmeregelung.

3 Sonstige Belange

Alle sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen, da sie für die vorliegenden Änderungspunkte nicht relevant sind.

Sonstige Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

4 Verfahrensvermerk

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB werden ausdrücklich die Anregungen und Hinweise nur auf die unter Pkt. 2 genannten Änderungsverfahren beschränkt und in die Abwägung einbezogen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im 14.05.2012

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld