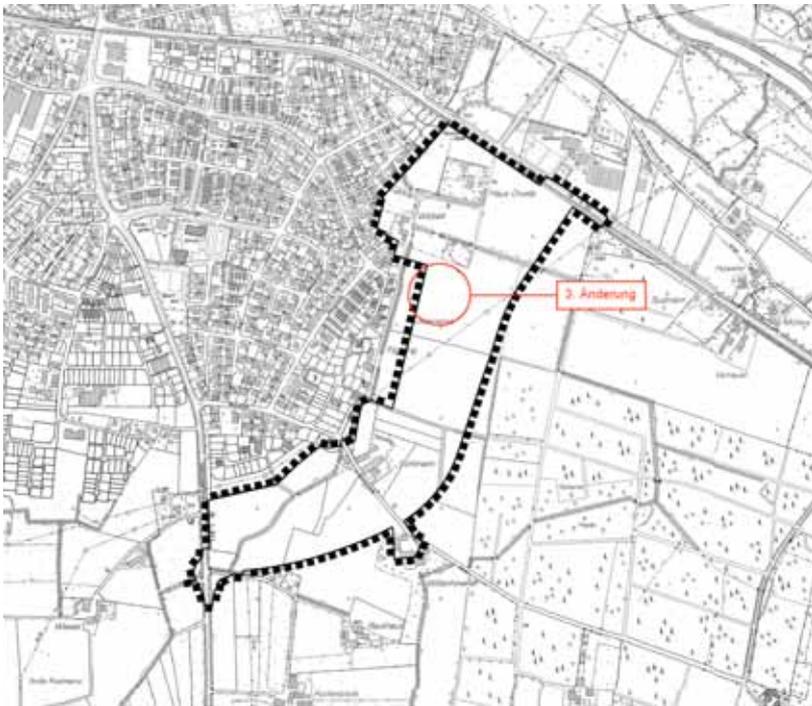


# Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ – 3. Änderung

## Entscheidungs- Begründung

Stand: 11.12.2014

Stadt Telgte



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Planverfahren	3	
1.5	Änderungsziel	4	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
2.1	Änderungspunkt 1	4	
2.2	Änderungspunkt 2	4	
2.3	Änderungspunkt 3	5	
2.4	Änderungspunkt 4	5	
2.5	Änderungspunkt 5	5	
<b>3</b>	<b>Verkehr</b>	<b>6</b>	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>	
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	

## **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 04.09.2014 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ im beschleunigten verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern, um in einem Teilbereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der im Folgenden beschriebenen Änderungspunkte betrifft die Flurstücke Nr. 487, 488, 489 und 789 jeweils in der Flur 29, Gemarkung Telgte Kirchspiel.

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

Landesplanerische Vorgaben des Regionalplanes Münsterland und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte sind durch die Änderungspunkte nicht tangiert.

### **1.4 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Telgte daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weni-

ger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **1.5 Änderungsziel**

Da für die Betreuung von Kindern in der Stadt Telgte zukünftig weitere Platzangebote benötigt werden, ist geplant, die städtischen Grundstücke im Änderungsgebiet (Flurstücke Nr. 487, 488, 489 und 789 in der Flur 29, Gemarkung Telgte-Kirchspiel) mit einer weiteren Kindertagesstätte als 2-Gruppen Kindertagesstätte zu bebauen. Aufgrund der räumlichen Anforderungen an das Gebäude und Freiflächen wird eine Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Norden mit einer Ausweitung der überbaubaren Flächen erforderlich. Daraus resultierend soll der die Spielplatzfläche in Ost-West Richtung querende Fußweg nach Norden verlagert werden.

Im Sinne eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes ist vorgesehen, die Kindertagesstätte bei abnehmendem Bedarf als Wohngebäude weiter zu nutzen. Um eine planungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen, ist für das Plangebiet eine Aufhebung der Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude vorgesehen.

## **2 Änderungspunkte**

### **2.1 Änderungspunkt 1**

*Aufhebung einer Teilfläche der „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ – Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“*

Die erforderliche Größe des Baukörpers für die 2-gruppige Kindertagesstätte erfordert eine Ausweitung des Baugrundstückes. Hierfür wird die Aufhebung eines Teils der öffentlichen Grünfläche erforderlich. Die entsprechenden Flächen werden künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um künftig als Baugrundstück für die Kindertagesstätte dienen zu können.

### **2.2 Änderungspunkt 2**

*Erweiterung der überbaubaren Fläche*

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des geplanten Baukörpers mit einer Breite von ca. 19 m zu schaffen, wird entsprechend der Ausweitung des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ auch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Norden erforderlich.

### 2.3 Änderungspunkt 3

*Änderung der festgesetzten Bauweise von „Einzelhäuser“ in „offene Bauweise“*

Um in Bezug auf eine spätere Nachnutzung des Gebäudes eine größtmögliche Flexibilität durch den Bebauungsplan zu ermöglichen, soll die künftig zulässige Bauweise von bisher „Einzelhäuser“ auf „offene Bauweise“ geändert werden. Damit wäre beispielsweise auch eine Umnutzung des Gebäudes als Doppelhaus denkbar.

### 2.4 Änderungspunkt 4

*Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zur Beschränkung der Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden.*

Im Hinblick auf die spätere Nachnutzung des Gebäudes soll auch die Option zur Umnutzung des Baukörpers als Mehrfamilienhaus offengehalten werden. Daher wird die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) im Plangebiet (WA\*) aufgehoben. Die textliche Festsetzung wird wie folgt formuliert: „Mit Ausnahme der mit WA\* gekennzeichneten Fläche sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Wohneinheiten muss die Grundstücksgröße jedoch mindestens 450 qm betragen.“

Städtebauliche Spannungen im Hinblick auf eine zu große Nutzungsdichte und damit verbundene Verkehrserzeugung im Plangebiet sind hierdurch nicht zu befürchten. Derzeit ist ggf. eine Umnutzung des Gebäudes als Wohnhaus mit ca. vier Wohneinheiten vorgesehen. Damit entspräche die Zahl der Wohneinheiten dem auch im Rahmen einer Bebauung mit einem Doppelhaus zulässigen Maß, so dass hierdurch insgesamt keine erhebliche Verdichtung auftritt.

### 2.5 Änderungspunkt 5

*Verlagerung des festgesetzten Fuß- und Radwegs an den nördlichen Rand der „Öffentlichen Grünfläche“.*

Die bisher innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche“ Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte zentral in nordwestlicher Richtung verlaufende „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird an den nordöstlichen Rand der festgesetzten Grünfläche verlagert, um eine ausreichend große zusammenhängende Spielplatzfläche zu schaffen. Die Anbindung an die Mozartstraße soll auch weiterhin aufrecht erhalten bleiben.

### 3 Verkehr

Mit der Verlagerung des Fußweges in nordöstlicher Richtung wird die im Bebauungsplan bisher festgesetzte Fußwegeverbindung aus dem Baugebiet nach Norden an die Mozartstraße weiterhin planungsrechtlich gesichert. Belange des Verkehrs sind durch die geplante Bebauungsplanänderung daher nicht negativ betroffen.

### 4 Natur und Landschaft

#### • Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen von Planungen mittels artenschutzrechtlicher Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Da mit der Änderung ein Bereich überplant wird, der bereits einer intensiven Nutzung unterliegt und keine Habitatstrukturen betroffen sind, ist eine differenzierte Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Insgesamt werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

#### • Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen, zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf die Bebauungsplanänderung die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 5 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, am 11.12.2014

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

**Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –**

**A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)**

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	<u>BP „Telgte Süd-Ost“ – 3. Änderung</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name):	<u>Stadt Telgte</u> Antragstellung (Datum): <u>22.09.2014</u>
<p>Mit der 3. Änderung wird die festgesetzte Bauweise von „Einzelhäuser“ in „offene Bauweise“ geändert werden. Außerdem wird die textliche Festsetzung Nr. 4.1 zur Beschränkung der Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden aufgehoben. Zudem wird der festgesetzte Fuß- und Radweg verlagert, die überbaubare Fläche erweitert und eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ aufgehoben um künftig als „Allgemeine Wohnfläche“ zu dienen. Durch den Verlust eines Teils der öffentlichen Grünfläche wird kleinflächig aktuell ackerbaulich genutzte und damit monostrukturierte Fläche überplant. Von den vorgenannten Änderungspunkten sind keine relevanten Habitatstrukturen betroffen. Somit werden mit der Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b>	
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:</p> <p><u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

**Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

**Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:**

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG**

**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.