

Bebauungsplan
»Kolpingsiedlung I« - 17. Änderung Begründung

Stadt Telgte

1. Änderungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuß der Stadt Telgte hat am 12.08.1999 und 17.09.2002 beschlossen, den seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kolpingstraße I“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu ändern.

2. Änderungsbereich und Änderungsanlaß

Das Wohngebiet Kolpingstraße I - nördlich der Innenstadt Telgte südlich der Umgehungsstraße B 51 - ist seit vielen Jahren vollständig bebaut. Die damalige Nachfrage bedingte relativ großzügige Grundstückszuschnitte für die damals vorgesehene Einfamilienhausbebauung.

Inzwischen sind mit begründeten wirtschaftlichen Interessen Einzelner und auch unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Bauland Verdichtungstendenzen erkennbar, die in der Abwägung allerdings mit dem gewachsenen Wohngebiet zu Problemen führen könnten.

In der Abwägung mit den privaten Belangen der Bewohner der Baugebietes soll somit eine ergänzende Festsetzung erfolgen, die die Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten auch im Sinne des Vertrauensschutzes der Nachbarn untereinander regelt.

Außerdem soll die damals getroffene schwer verständliche Festsetzung zur Dachgestaltung in der Kombination mit Dachneigung und Dachformen in Bezug auf Vollgeschosse aufgehoben und mit einer heute gebräuchlichen und somit übersichtlicheren Regelung erfolgen. Redaktionell nachgetragen wurden im Bebauungsplan der 17. Änderung die rechtsverbindlichen vereinfachten Änderungen Nr. 18 - 20

3. Änderungspunkte

Änderungspunkt 1:

- *Aufnahme der textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 6 i.V.m.*

§ 9 (3) BauGB:

„Je Wohngebäude im Plangebiet (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muß die Grundstücksgröße jedoch mindestens jedoch 350 qm betragen“.

Mit dieser Festsetzung wird zukünftig eine nicht vorhersehbare Verdichtung im Wohngebiet verhindert, die negative Auswirkungen ha-

ben könnte, z.B. auch auf den zukünftigen Stellplatzbedarf bzw. das derzeitige Stellplatzangebot in den fertig ausgebauten Wohnstraßen.

Änderungspunkt 2:

- *Streichung der Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform und Nachtrag der Dachneigung.*

Die für das Baugebiet unterschiedlich als Gestaltungsfestsetzung getroffenen Vorgaben (Kombination von Dachneigung und Geschossanzahl) wird auf der Grundlage des § 86 BauO NRW dahingehend geändert, daß die Festsetzung der Dachneigung unverändert übernommen, jedoch in die einzelnen Baufelder eingetragen wird.

Da es sich hier um eine bestehende Festsetzung handelt, ist der bauliche Bestand nicht betroffen.

4. Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Änderung zur Bebauungsplanung zur berücksichtigen wären, sind durch diese beiden Änderungspunkte nicht betroffen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Telgte

Coesfeld, im August 2002



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld