

Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“

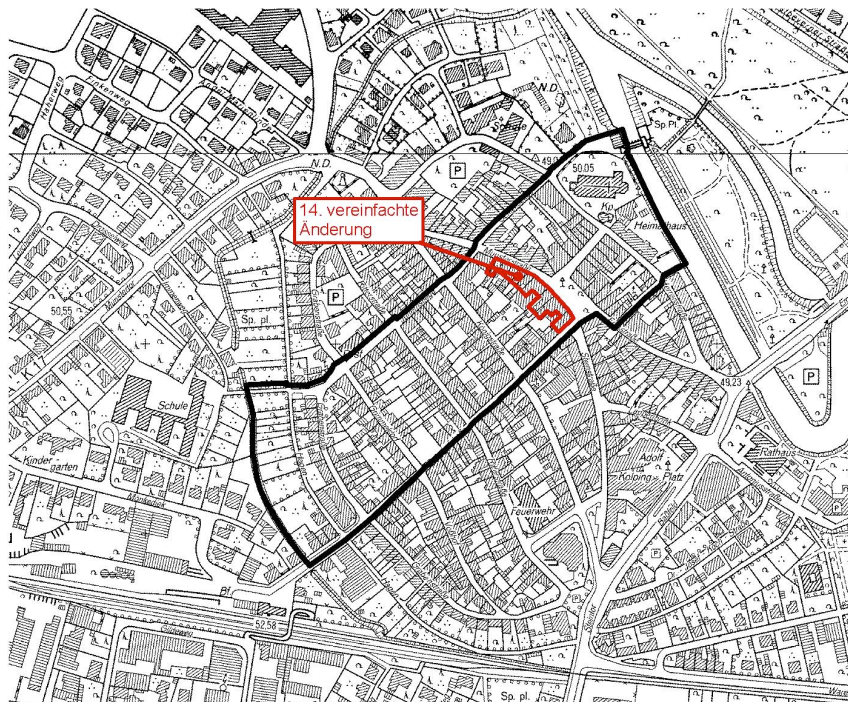
- 14. vereinfachte Änderung

Entscheidungs- Begründung

(Satzungsbeschluss)

Stadt Telgte

Die aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte vom [17.12.2015] erforderlichen Änderungen sind in blauer Schrift kenntlich gemacht.



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3
2	Änderungsanlass und Änderungsziel	4
3	Änderungspunkte	5
4	Sonstige Belange	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltungsregelungen	6
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	7
4.3	Immissionsschutz	7
4.4	Belange der Umwelt	7
4.5	Ver- und Entsorgung	8
4.6	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	8
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
5	Verfahrenshinweise	9

Anhang

- Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)
- Vermessungsgrundlage First- und Traufhöhen Markt / Münsterstraße

Einsichtnahme Unterlagen

- Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauamt der Stadt Telgte, Rathaus Baßfeld 4, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 20.02.2014 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“ vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern, um - wie im folgenden Punkt 2 der Begründung erläutert – im Zuge der Neubebauung eines Gebäudes durch die Regelung von First- und Traufhöhen das historische Bild Markt / Münsterstraße insgesamt unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der Geschossigkeit zu sichern.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, liegen vor. Das sind:

- 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 und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte umfasst die Gebäudesubstanz der Hauptgebäude entlang der südwestlichen Straßenseite Markt Nr. 5, 6, 7 und 8 sowie Münsterstraße 1, 3, 5, 7 und 9.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Bebauungsplan gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

Für die nordöstliche Straßenseite ist kein akuter Handlungsbedarf zu erkennen. Hier zeigt sich eine relativ einheitliche traufenständige Gebäudestruktur, ausgenommen das giebelständige Baudenkmal Nr. 6.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den im historischen Stadtkern liegenden Änderungsbereich „Gemischte Baufläche“ dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“ setzt für den Änderungsbereich „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO fest.

Die Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellung und die Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung sind durch die im Folgenden erläuterte Änderung nicht betroffen.

2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der Markt und der südliche Abschnitt der Münsterstraße gehören zum „Herzstück“ der historischen Straßenzüge in der Altstadt von Telgte.

Für die teilweise stattlichen Gebäude, u.a. mit hohen Geschossen erfolgte im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Festsetzung „zweigeschossig“ aus bauordnungsrechtlicher Sicht. Zusätzlich ist damit die Ausnutzung des Steildaches bis zu 75 % der Grundfläche zulässig. Durch entsprechende Textliche Festsetzungen ist im Bebauungsplan bereits derzeit ein drittes Vollgeschoss bauordnungsrechtlich in der bestehenden Bausubstanz möglich, wenn die First- und Traufhöhen für das städtebauliche Bild unverändert bleiben.

Auf Grund eines konkreten Vorhabens (Münsterstraße 1), mit dem durch Neubebauung eines kleinen derzeit eineinhalbgeschossigen Gebäudes eine wirtschaftliche Nutzung erzielt werden soll, zeichnet sich ab, dass mit der bauordnungsrechtlichen Definition der Geschossigkeit nicht zielgerichtet das historische Erscheinungsbild der First- und Traufhöhenlandschaft erfasst werden kann. Andererseits ist die wirtschaftliche Ausnutzung eines Neubaus oder weiterer Umbauten von bestehenden Substanzen eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung des historischen Straßenbildes in der Altstadt. Das zum Abriss vorgesehene Gebäude Münsterstraße 1 fällt heute durch seine niedrige Bauhöhe aus dem homogenen Straßenbild.

Somit soll auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung einer Geschossanzahl verzichtet werden. Dafür werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen entsprechend dem derzeitigen Baubestand für die Hauptbaukörper entlang des Straßenraumes gesichert und der geplante Neubau eingepasst.

Im rückwärtigen Bereich gelten die jeweils bisher festgesetzten Geschossigkeiten weiterhin.

Mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen wird der Notwendigkeit, als Mindestfestsetzung gem. § 30 BauGB das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, genüge getan. Den Höhenfestsetzungen liegt als Anlage zur Begründung die Vermessung ÖbVI Sieveneck, Telgte vom 10.01.2014 zu Grunde.

Öffentliche Belange der geplanten Bebauungsplanänderung betreffen das historische Straßenbild Markt / Münsterstraße - dieses wird durch First- und Traufhöhenfestsetzung eher gewährleistet als durch die bisherige bauordnungsrechtliche Festsetzung einer Zweigeschossigkeit, mit der keine Höhenmaße gesichert sind. Ein möglicher Ausbau eines bauordnungsrechtlich zu beurteilenden dritten Geschosses innerhalb der festgesetzten First- und Traufhöhen könnte zwar zu einer weiteren Verdichtung durch die beabsichtigte bauliche Ausnutzung führen, eine derartige Einschränkung (z.B. Anzahl der

Wohneinheiten) besteht jedoch auch für die gesamte Altstadt nicht.

Öffentliche Belange sind somit durch die Änderung des Bebauungsplanes für das historische Stadtbild positiv betroffen.

Private Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich positiv betroffen, da für die Anlieger Markt / Münsterstraße eine von der Festsetzung der Geschossigkeit unabhängige flexible Ausnutzung innerhalb des Baukörpers möglich bleibt.

Sonstige nachbarliche private Belange von angrenzenden Grundstücken sind nicht betroffen, da sich die Baukörpervolumina nicht ändern, sondern in ihrer derzeitigen Struktur gesichert werden und der geplante Neubau der Nachbarschaft angepasst wird.

3 Änderungspunkte

Zur planungsrechtlichen Absicherung des erläuterten Planungszieles werden im Änderungsbereich folgende Änderungen erforderlich:

Änderungspunkt 1

- *Aufhebung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse*

Änderungspunkt 2

- *Festsetzung von gebäudebezogenen First- und Traufhöhen ~~als Ober- und Untergrenze~~ im Änderungsbereich*
- *Ergänzung der textlichen Festsetzung 5 c) Unterer Höhenbezugspunkt ist > 50,05 m ü NHN (HFP 13 Probsteikirche) auf der Grundlage der Vermessung, ÖbVI Sieveneck, Telgte vom 10.01.2014 (siehe Anlage zur Begründung)*

Änderungspunkt 3

- *Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 c – entsprechend Änderungspunkt 2 hinsichtlich der möglichen Über- und Unterschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhen*

4 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind – wie im Folgenden erläutert – nicht betroffen.

Sämtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Altstadt-Mitte“ bleiben unverändert, soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltungsregelungen

- **Art der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ einschließlich der Textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 zur Anordnung von Wohnnutzungen und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten bleiben unverändert.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Zur Änderung „Maß der baulichen Nutzung“ wurden die Änderungspunkte 1 und 2 mit Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude erläutert.

Als textliche Festsetzung Nr. 5c wird ergänzt, dass die detailliert festgesetzten Maße der First- und Traufhöhen (Bestandsmessungen vom 10.01.2014 als Anlage zur Begründung), die für die bauliche Ausnutzung maßgeblich sind, bis zu 10 cm nach oben oder unten unterschritten werden können. Diese möglichen Abweichungen sind nicht relevant für das städtebauliche Bild. Von den First- und Traufhöhenfestsetzungen sind Vorsatzgiebel nicht betroffen. Diese sind als Gestaltmerkmale unverändert zu erhalten.

Hinsichtlich der jeweils für das Gesamtgrundstück geltenden festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ 2,0 ist auszuführen, dass damit die lt. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze 3,0 unterschritten wird. Für die unterschiedlich großen Grundstücke im Änderungsbereich ergibt sich vielfach nicht die Möglichkeit diese GFZ einzuhalten. Die Überschreitung als Ausnahme ist bereits in der Textlichen Festsetzung Nr. 5a des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geregelt.

- **Bauweise / Baulinien / Baugrenzen**

Für die festgesetzte geschlossene Bauweise und die festgesetzten Baulinien entlang der historischen Straßenfront sowie der rückwärtigen Baugrenzen für die mehrgeschossigen Hauptbaukörper erfolgt keine Änderung.

- **Baugestalterische Regelungen**

Für den Änderungsbereich gilt die Gestaltungssatzung gem. BauO NRW für die historische Innenstadt.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt – wie bisher – von den tangierenden Straßen "Münsterstraße" und "Markt".

Der Umgang mit den notwendigen Stellplätzen wird bei Umbau- oder Neubaumaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Unterbringung auf den Grundstücken ist nicht möglich und städtebaulich auch nicht gewünscht, u.a. keine Garagentore in den Fassaden.

4.3 Immissionsschutz

Die zulässigen Immissionen entsprechen den Nutzungen der Festsetzung von „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO.

4.4 Belange der Umwelt

• Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung oder bei Genehmigung von Vorhaben sind die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung orientieren sich an der Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der vorgenannten Vorgaben*.

Mit den vorliegenden Änderungen wird innerhalb der baulichen Substanz eine bauordnungsrechtlich höhere Ausnutzung im Änderungsbereich zulässig. Da bereits heute – unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange gem. BNatSchG – Änderungen der Bausubstanz zulässig und möglich sind, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet.

Grundsätzlich können in den alten Gebäuden Vorkommen von planungsrelevanten Arten –insbesondere Fledermäuse– nicht ausgeschlossen werden. Für das Haus Münsterstraße Nr. 1, für das bereits eine konkrete Neubaumaßnahme vorliegt, erfolgt eine erste Prüfung der Gebäudesubstanz vor Ort mit Abrissantragsstellung ob ein Potenzial als Sommer- und Winterlebensraum besteht.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von Bautätigkeiten planungsrelevante Arten gefunden werden, besteht im Bebauungsplan der Hinweis, dass im Rahmen von Bautätigkeiten Vorkommen von planungsrelevanten Arten (z.B. Fledermäuse) bei der Unteren Landschaftsbehörde zu melden und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG abzustimmen sind, aufgenommen.

* Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 14.04.2010: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz).

- **Eingriffsregelung**

Mit den Änderungspunkten, die die zulässige Höhe der Bebauung betreffen und somit das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, wird kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist – wie bisher – durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

4.6 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Auf Grund früherer und heutiger Nutzung sind Altlasten in dem vollständig bebauten Änderungsbereich nicht vorhanden und nicht zu vermuten.

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls in dem vollständig bebauten Bereich auszuschließen. Im Falle eines entsprechenden Verdachtes sind jedoch die zuständigen Stellen unmittelbar zu benachrichtigen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Bereich Markt / Münsterstraße gehört zum Denkmalbereich der historischen Altstadt von Telgte. Im Änderungsbereich stehen zwei Gebäude unter Denkmalschutz (Markt 5 und 6). Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt-Mitte“ erfolgt unter Berücksichtigung des vorrangigen Interesses des Denkmalschutzes für das historische Stadtbild.

Hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege im Falle von historisch interessanten Bodenfunden) gilt der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW.

5 Verfahrenshinweise

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

Anregungen und Hinweise werden lediglich zu den im Folgenden erläuterten Änderungspunkten in die Abwägung zur Entscheidung einbezogen.

Bearbeitet für den Vorhabenträger
im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, März 2015

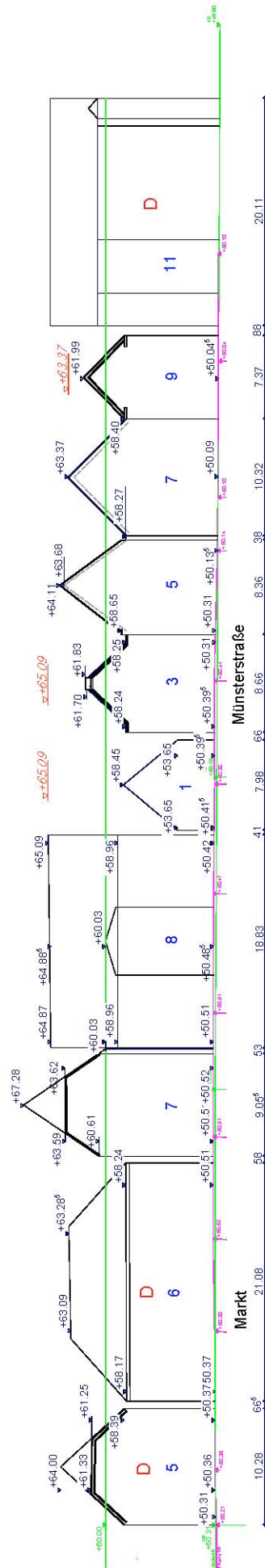
WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

– Protokoll einer Artenschutzprüfung

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. Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung

Trauf- und Firsthöhen Markt 5-8 / Münsterstraße 1-9 in Telgte



Bezugspunkt: HFP 13 Propsteikirche > 50,050 m ü. NHN

Straßenabwicklung



Dipl. Ing. Edmund Meyer Westbevermer Str. 8 48291 Telgte Tel.: 02504 93180 info@meyer-edmund.de

BP „Altstadt-Mitte“
- 14. vereinfachte Änderung
Stadt Telgte