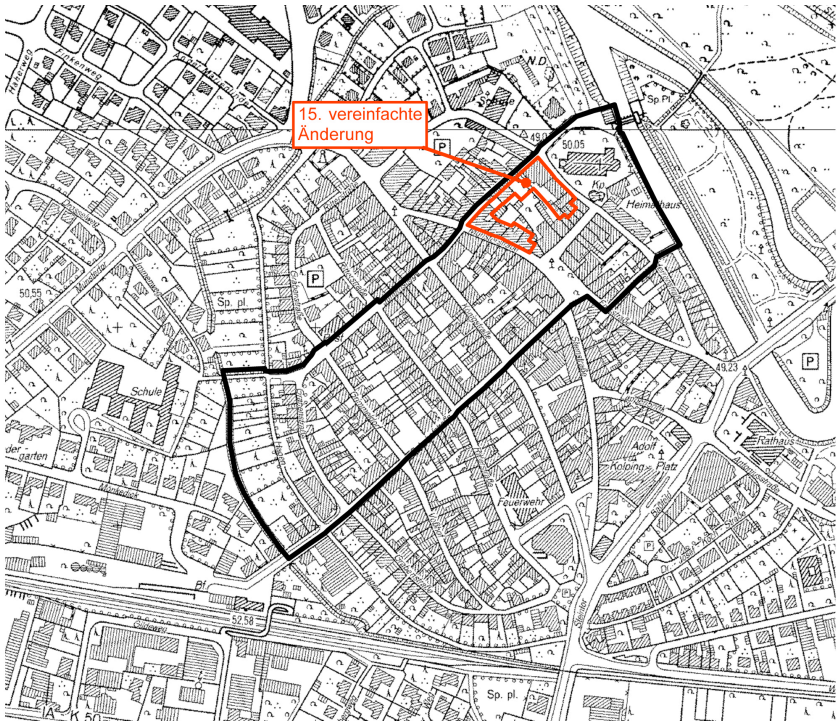
Bebauungsplan „Altstadt-Mitte” - 15. Änderung

Entscheidungs-Begründung

(Satzungsbeschluss)

Die aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte vom 01.10.2015 und vom [17.12.2015] erforderlichen Änderungen sind in roter/blauer Schrift kenntlich gemacht.

Stadt Telgte



Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

– Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)
– Vermessungsgrundlage First- und Traufhöhen

Einsichtnahme von 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 29.01.2015 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Altstadt-Mitte” gem. §§ 2 – 4 BauGB zu ändern, um - wie im folgenden Punkt 2 der Begründung erläutert - im Zuge der Neubebauung eines Gebäudes an der Schleifstiege durch die Regelung von First- und Traufhöhen auch für den angrenzenden Bereich das historische Bild zu sichern. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung der Geschossigkeit soll damit entfallen.
Außerdem soll der örtlichen Situation entsprechend entlang der Schleifstiege das bisher festgesetzte Kerngebiet in Mischgebiet geändert werden, um planungsrechtlich Wohnnutzung im Erdgeschoss zuzulassen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte umfasst die Grundstücke mit jeweiligem Blockinnenbereich entlang Schleifstiege im Norden, Münsterstraße/östl. Seite im Südwesten und Kardinal-von-Galen-Platz im Nordosten. Für die Kapellenstraße im Südwesten wurde mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes bereits eine analoge Änderung (s. Pkt. 2) durchgeführt. Die Grenze der 13. Änderung des Bebauungsplanes begrenzt somit die 15. Änderung im Süden entlang Münsterstraße und Kardinal-von-Galen-Platz.
Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan für die 15. Änderung entsprechend festgesetzt. Die Änderungspunkte sind als Ziffern im Bebauungsplan eingetragen.

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 BauGB fest.
Die Flächennutzungsplandarstellung ist durch die geplante Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht betroffen.

2 Änderungsanlass / Änderungserfordernis/ Änderungsziel

Das Quartier mit der geplanten Änderung gehört mit den Straßenfronten Kardinal-von-Galen-Platz, Münsterstraße, Schleifstiege und Kapellenstraße zum „Herzstück” der historischen Straßenzüge in der Altstadt von Telgte.

Die stattlichen Gebäude, u.a. auch mit hohen Geschossen und Steildächern werden zum großen Teil bereits dreigeschossig genutzt. Die Festsetzung erfolgte im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Altstadt-Mitte” überwiegend als zwei- bis dreigeschossig.

Auf Grund eines konkreten viergeschossigen Neubau-Vorhabens in einer Baulücke an der Schleifstiege zeichnet sich ab, dass mit der bauordnungsrechtlichen Definition der Geschossigkeit nicht zielgerichtet das historische Erscheinungsbild von First- und Traufhöhen erfasst werden kann. Andererseits ist die wirtschaftliche Ausnutzung von Neu- und Umbauten eine wesentliche Voraussetzung auch für die Erhaltung der zum Teil denkmalgeschützten Gebäude in der Altstadt.

Somit soll im Änderungsbereich auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung der Angabe einer Geschossanzahl verzichtet werden. Dafür werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen entsprechend dem derzeitigen Baubestand für die Hauptbaukörper entlang der Straßenräume gesichert.

Im Blockinnenbereich gilt an Stelle der bisher festgesetzten Eingeschossigkeit eine maximale Baukörperhöhe (4.00m), um auch im Sinne der Anlieger/ Nachbarn die Höhen eindeutig zu definieren.

Die rechtsverbindliche 12. Änderung zur Erweiterung der Baugrenze im rückwärtigen Bereich Kapellenstraße Nr. 1 wurde übernommen.

Mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen wird der Notwendigkeit, als Mindestfestsetzung gem. § 30 BauGB, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, genüge getan.

Öffentliche Belange der geplanten Änderung betreffen das historische Stadtbild - dieses wird durch First- und Traufhöhenfestsetzung eher gewährleistet als durch die bisherige bauordnungsrechtliche Festsetzung einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit, mit der keine Höhenmaße gesichert sind. Ein möglicher Ausbau eines vierten 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.

Private Belange sind durch die Änderung ausschließlich positiv betroffen, da für die Eigentümer eine von der Festsetzung der Geschossigkeit unabhängige flexible Nutzung innerhalb des Baukörpers möglich bleibt.

Für das genannte konkrete Bauvorhaben an der Schleifstiege (Flurstück 175 / 323 (alt 179), Flur 2, Gemarkung Telgte-Stadt) wird eine Anpassung der überbaubaren Fläche durch Erweiterung nach Norden, Osten und Süden erforderlich. Eine Baulinie wird zur östlichen Grundstücksgrenze und entlang der Straßenfront Schleifstiege aus Gründen des historischen Straßenbildes in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege zur Lückenschließung festgesetzt.
Außerdem soll hier im Erdgeschoss auch Wohnnutzung zugelassen werden, die im „Kerngebiet" laut Textlicher Festsetzung ausnahmsweise nur für bestehende Wohnnutzung gilt. Um das Bauvorhaben Schleifstiege entsprechend dem grundsätzlich anzustrebenden Ziel der Wohnverdichtung in der Altstadt auch planungsrechtlich anzupassen, soll als weitere Bebauungsplanänderung für die Parzellen 54 / 175 / 176 / 323 (alt 179) / 180 an der Schleifstiege Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Damit bleibt außer den Kerngebietsnutzungen auch Wohnen im Erdgeschoss zulässig. Die damit einhergehende Reduzierung der Grundflächenzahl wird für die Grundstückseigentümer mit der Erweiterung des Nutzungskatalogs kompensiert. Im Übrigen ist im angrenzenden Bebauungsplan „Altstadt-Nord" auf der nordwestlichen Straßenseite der Schleifstiege ebenfalls „Mischgebiet" festgesetzt. Somit würde die Änderung dem Charakter des Straßenzuges Schleifstiege entsprechen.

3 Änderungspunkte

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Planungszieles (s. Pkt. 2 der Begründung) werden im Änderungsbereich folgende Änderungen erforderlich:

Änderungspunkt 1

- *Aufhebung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß im Änderungsbereich*

Änderungspunkt 2

- *Festsetzung von gebäudebezogenen First- und Traufhöhen ~~als Ober- und Untergrenze~~ sowie maximale Baukörperhöhe für eingeschossige Baukörper im Änderungsbereich*
- *Ergänzung der Textlichen Festsetzung 5 c:*
  „Unterer Höhenbezugspunkt ist > 50.05 m ü NHN (HFT 13 Probsteikirche) auf der Grundlage der Vermessung, ÖbVI Sieveneck, Telgte, vom 15.6.2015 (siehe Anlage zur Begründung)"

Änderungspunkt 3

- *Erweiterung der überbaubaren Fläche und Festsetzung von Baulinien auf dem Flurstück 175 / 323 (alt 179) (Flur 2 / Gemarkung Telgte-Stadt)*

Änderungspunkt 4

- *Änderung von „Kerngebiet" gem. § 7 BauNVO in „Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO einschl. Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ 0,9 auf GRZ 0,6 im Bereich der Parzellen 54, 175 / 176 / 323 (alt 179) / 180 an der Schleifstiege. Die Grenze unterschiedlicher Nutzung auf der Parzelle 323 (alt 179) wird nach Süden verschoben, um die GRZ 0,6 für das geplante Bauvorhaben Schleifstiege 6 einzuhalten. Die Geschossflächenzahl entfällt.*

Änderungspunkt 5

- *Abgrenzung eines Bereichs Schleifstiege 6/ Parzelle 323 (alt 179) für eine abweichende Dachneigung.*
  Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 3 gemäß § 86 BauONRW, um für das konkrete Bauvorhaben ausnahmsweise eine konstruktive Lösung mit geringerer Dachneigung zu ermöglichen.

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 bleiben unverändert, soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- **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 für den überwiegenden Planbereich - abgesehen von Änderungspunkt 4 (Mischgebiet an der Schleifstiege), 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 wurde bereits in der 13. Änderung ergänzt, dass die detailliert festgesetzten Maße der First- und Traufhöhen (Bestandsmessungen vom 15.6.2015 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 die Vorsatzgiebel nicht betroffen. Diese sind als Gestaltmerkmale unverändert zu erhalten.
Die Grundflächenzahl wird für das neue Mischgebiet (Änderungspunkt 4) entsprechend der Obergrenze lt. BauNVO auf 0,6 reduziert.
Hinsichtlich der für das Mischgebiet nicht mehr festgesetzten Geschossflächenzahl ist auszuführen, dass für die unterschiedlich großen Grundstücke im Änderungsbereich sich vielfach nicht die Möglichkeit ergibt, die gem. Obergrenze BauNVO GFZ einzuhalten. Die Überschreitung als Ausnahme (auch aus Gründen der Einhaltung des verdichteten historischen Stadtbildes) 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 den historischen Straßenfronten sowie die rückwärtigen Baugrenzen für die mehrgeschossigen Hauptbaukörper erfolgt keine Änderung, abgesehen von Änderungspunkt 3. Hier wird für das neue Bauvorhaben das historische Straßenbild Schleifstiege gesichert und zusätzlich eine Baulinie an der nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um bauordnungsrechtlich eine Grenzbebauung zur Lückenschließung zu ermöglichen.

- **Baugestalterische Regelungen**

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

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Für Stellplätze und Garagen im Blockinnenbereich bestehen von der Schleifstiege aus Zufahrten. Die Kapellenstraße und der Kardinal-von-Galen-Platz sind als Fußgängerstraßen gestaltet.
Die notwendigen Stellplätze gem. BauO NRW werden bei Umbaumaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geprüft.

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*.

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 planungsrelevanten Arten – insbesondere Fledermäuse – vorkommen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von Bautätigkeiten planungsrelevante Arten gefunden werden, enthält der Bebauungsplan den 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. 13.04.2010: 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**

Da die Änderungspunkte, die die zulässige Höhe der Bebauung – und somit das Maß der baulichen Nutzung – betreffen, den Versiegelungsgrad nicht verändern, 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

Das Eckgrundstück Münsterstraße / Schleifstiege enthält im Bebauungsplan die Kennzeichnung für eine Altlast aufgrund eines früheren „Ölunfalls". Diese ist bereinigt.

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

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls auszuschließen. Im Falle eines entsprechenden Verdachtes sind jedoch die zuständigen Stellen unmittelbar zu benachrichtigen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Änderungsquartier gehört zum Denkmalbereich der historischen Altstadt von Telgte. Im Änderungsbereich stehen 3 Gebäude am Kardinal-von-Galen-Platz unter Denkmalschutz.
Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt-Mitte” erfolgt im vorrangigen Interesse des Denkmalschutzes für das historische Stadtbild.

5 Verfahrenshinweise

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. §§ 4 (1) und 4(2) BauGB gegeben.
Anregungen und Hinweise werden lediglich zu den in Punkt 3 aufgeführten Änderungspunkten in die Abwägung zur Entscheidung einbezogen.

6 Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Erarbeitung des Umweltberichts erforderlich.
Von den Änderungspunkten sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche voraussichtlich erheblich betroffen. Detailliertere Ausführungen sind nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, Oktober 2015

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

Anhang

– Protokoll einer Artenschutzprüfung

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): BP„Altstadt-Mitte" - 15. Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Telgte Antragstellung (Datum): 17.06.2015

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. Ein Hinweis auf die Beachtung der Artenschutzbelange auch bei Baumaßnahmen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Beachtung des Hinweise werdenmit der Änderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet.

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? ☐ ja ☒ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll") beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja":
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: 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.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja":

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ 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.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung