

8. Änderung des Bebauungsplanes
„Orkotten III – Gewerbegebiet“ der Stadt Telgte

- Begründung -

Inhalt:

1.	<u>Allgemeine Planvorgaben</u>	2	
	1.1	Änderungsbeschluss	2
	1.2	Derzeitige Situation	2
	1.3	Änderungsanlass und Planungsziel	2
	1.4	Umweltverträglichkeitsprüfung	2
2.	<u>Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	3	
	2.1	Art der baulichen Nutzung	3
	2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.3	Erschließung	3
	2.4	Eingriffsregelung	3
3.	<u>Fragen der Durchführung</u>	4	
	3.1	Ver- Entsorgung	4
	3.2	Altlasten	4
	3.3	Immissionsschutz	4
	3.4	Belange Denkmalschutz	4
	3.5	Bodenordnung	4

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat am 02.06.2005 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orkotten III – Gewerbegebiet“ im Bereich der Grundstücke Flur 38 Flurstücke 165, 303, 742 nach den Vorschriften des BauGB zu ändern (8. Änderung), um den Neubau eines III – geschossigen Bürogebäudes zu ermöglichen.

1.2 Derzeitige Situation

Bisher setzt der verbindliche Bebauungsplan für den Änderungsbereich (Parzellen 165, 303, 742) fest:

Gewerbegebiet

II Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl 0,8 / Geschossflächenzahl 1,6

Max. Baukörperhöhe 8,00 m

Die Art des Betriebes auf der Parzelle 742 ist unzulässig für Betriebe der Abstandsklasse 1 – V (Nr. 1- 148), die der Parzellen 165 und 303 der Abstandsklasse i – VI (Nr.1 – 178).

Die Grundstückseigentümer nutzen die Parzellen zur Zeit mit einem I – geschossigen Bürogebäude, einer Lagerhalle und zwei Parkplätzen mit 140 PKW – Stellplätzen.

1.3 Änderungsanlass und Planungsziel

Der Eigentümer der Grundstücke beabsichtigt den Betrieb zu vergrößern und weiteres Personal einzustellen. Die erforderlichen Büroflächen werden über den Bau von III Vollgeschossen und der Erweiterung der überbaubaren Fläche erreicht.

1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es gibt praktisch keine Auswirkung auf die Umweltbelange. Die durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 2a BauGB besteht. Auf die Umweltprüfung wird gem. Art. 3 Abs. 5 Plan - UP- Richtlinie 2001 verzichtet.

2. Festsetzung im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) wird nicht verändert. Die Grenze der Zulassung unterschiedlicher Betriebe entfällt. Die Abstandsklasse auf den Parzellen 742 ,165 und 303 wird einheitlich mit I – VI (der Betriebsarten der Nr. 1 – 183) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl verbleibt bei 0,8. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da die Kombination aus Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit ein Überschreiten der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO ausschließt.

- **Geschossigkeit**

Die Baukörperhöhenentwicklung wird im Hinblick auf die geplante Nutzung von II Vollgeschossen auf III Vollgeschosse erhöht. Die Baukörperhöhe wird von 8,00 m auf 10,50 m heraufgesetzt.

- **Überbaubare Flächen**

Die Baugrenzen werden im Abstand von 3,00 m zu den Grenzen über das gesamte Grundstück gelegt, um die funktionalen Bedingungen für die Anordnung des Bürogebäudes erfüllen zu können. Vorrangige städtebauliche Gründe für die einengenden Festsetzungen liegen nicht vor.

2.3 Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden und erfordert keine Änderung.

2.4 Eingriffsregelung

Die GRZ 0,8 wird nicht verändert, so dass kein Eingriff in die Flächenbilanz erfolgt.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung

- **Energie**

Die Versorgung mit Gas und Strom ist durch die Stadtwerke Telgte GmbH & Co KG gewährleistet.

- **Wasser**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte GmbH & Co KG

- **Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlags- und Abwassers erfolgt über das vorhandene Kanalsystem zur städtischen Kläranlage.

3.2 Altlasten

Altstandorte bzw. Ablagerungen sind aufgrund früherer Nutzung im Änderungsbereich nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

3.3 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz ist sichergestellt, da keine veränderte Nutzung vorgesehen ist.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen.

3.5 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag der Takko Holding GmbH
Telgte im Dezember 2005

Dipl.-Ing. Edmund Meyer
Westbeverner Strasse 8
48291 Telgte