

Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitz- pohl“ – 15. vereinfachte Änderung

**Begründung
– Entwurf –**

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsbeschluss	2
2	Änderungsbereich und Änderungsziel	2
3	Änderungsanlass und Änderungsziel	2
4	Derzeitige Situation	3
5	Änderungspunkt	3
6	Sonstige Belange	3
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
6.2	Erschließung	3
6.3	Belange des Freiraums	3
6.4	Ver- und Entsorgung	3
6.5	Immissionsschutz	3
7	Verfahrensvermerk	3

1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 07.02.2008 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“ nach den Vorschriften des BauGB vereinfacht zu ändern.

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung – wie im Folgenden erläutert – nicht betroffen sind.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des Europäischen Schutzgebietes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB sowie eine Eingriffsbilanzierung gemäß § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich.

2 Änderungsbereich und Änderungsziel

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“ am nordwestlichen Rand der Stadt zeigt den Schwerpunkt der gewerblichen Bauflächenentwicklung von Telgte.

Der Änderungsbereich umfasst die Parzelle 175 (Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 45) am südöstlichen Rand des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

3 Änderungsanlass und Änderungsziel

Das auf der Änderungsparzelle bestehende Wohngebäude ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als zulässige Betriebswohnung mit einer überbaubaren Fläche eng um den Bestand gefasst.

Eine notwendige vertretbare Erweiterung des Wohngebäudes ist nicht gegeben. Daher soll zur Verbesserung des Wohnstandards der Eigentümer-Familie die überbaubare Fläche um ca. 5,00 m nach Süden erweitert werden.

Dadurch marginal betroffen ist die bisher hier festgesetzte „private Grünfläche“ als Abstand zur südöstlich tangierenden B 51.

4 Derzeitige Situation

Die zu erweiternde überbaubare Fläche südlich des bestehenden Wohnhauses gehört bereits heute zum Freiraum des Gebäudes.

5 Änderungspunkt

- *Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. 75 m² nach Süden*

6 Sonstige Belange

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es verbleibt bei den für die Parzelle getroffenen Festsetzungen für das Gewerbegebiet.

6.2 Erschließung

Der Änderungsbereich bleibt wie bisher über eine direkte Zufahrt von der B 64 erschlossen. Eine Zustimmung des Straßenlastträgers liegt vor.

6.3 Belange des Freiraums

Betroffen sind lediglich ca. 75 m², für den statt bisher als „private Grünfläche“ festgesetzten Bereich die Erweiterung der überbaubaren Fläche des GE-Gebietes erfolgt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsparzelle ist durch bestehende Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen.

6.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen, da das Wohngebäude als Betriebswohnung die im Gewerbegebiet zulässigen Werte hinsichtlich Emissionen hinnehmen muss. Umgekehrt sind auch aus der geringen Erweiterung der Wohnfläche keine Einschränkungen für die genehmigten angrenzenden gewerblichen Tätigkeiten abzuleiten.

7 Verfahrensvermerk

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben. Zur Diskussion steht nur der Änderungsbereich mit dem o.a. Änderungspunkt.

Alle übrigen vom genannten Änderungspunkt nicht betroffenen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten auch für den Änderungsbereich.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im August 2008

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