

Bebauungsplan „Orkotten“ –

Begründung

11. vereinfachte Änderung

– Entwurf –

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsbeschluss	2
2	Änderungsbereich	2
3	Änderungsanlass und Änderungsziel	2
3.1	Änderungspunkte	3
3.2	Sonstige Korrekturen	3
4	Sonstige Belange	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Erschließung	4
4.3	Belange des Freiraums	4
4.4	Ver- und Entsorgung	4
4.5	Immissionsschutz	4
5	Verfahrensvermerk	4

1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 19.08.2008 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orkotten II” nach den Vorschriften des § 2 (1) 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

Der Änderungsbereich umfasst die Parzellen 307, 266, 267, 268, 324 Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 41 am westlichen Rand des Bebauungsplan-Geltungsbereiches „Orkotten II”.

3 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der Bebauungsplan „Orkotten II” am westlichen Rand der Ortslage/ westlich der Innenstadt zeigt mit den Bebauungsplänen „Orkotten I” und „Orkotten III” die erste gewerbliche Bauflächenentwicklung von Telgte. Inzwischen ist eine Umstrukturierung hin zu Dienstleistungs- und Handelsbetrieben festzustellen.

Für das auf der Änderungsparzelle 307 bestehende Betriebsgebäude ist eine Erweiterung bzw. Neubau des Bürogebäudes in östlicher Richtung geplant. Dazu wird eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche erforderlich.

Mit der Erweiterung ist die bisher am westlichen Rand festgesetzte „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern” als Eingrünung zum westlichen angrenzenden Freiraum betroffen. Aufgrund der tatsächlichen Parzellenabgrenzung kann diese außerhalb des jetzt festgesetzten Geltungsbereiches an den westlichen Rand verschoben werden.

Auf Grund des aktuellen Bauvorhabens wird die bisher festgesetzte maximale Baukörperhöhe von 10,0 m auf 12,0 m im Änderungsbe-
reich erhöht. Es verbleibt jedoch bei der festgesetzten Geschossig-
keit.

3.1 Änderungspunkte

Die Änderungspunkte entsprechen den im Bebauungsplan eingetra-
genen Ziffern:

- *Änderungspunkt 1*

Änderung der zulässigen Baukörperhöhe von 10 m auf 12 m

Die relativ geringfügige Erhöhung der zulässigen Höhenentwicklung
für die im derzeitigen Bebauungsplan als Bereich zusammengefasst-
ten neuen Parzellen 307, 266, 267, 268 und 324 ist städtebaulich
vertretbar – zumal im gesamten gewerblichen Umfeld keine Beein-
trächtigungen der Nachbarnutzung zu erwarten sind. Die festgesetzte
Geschossigkeit bleibt unverändert. Die Auswirkungen für den westlich
angrenzenden Freiraum werden durch die festgesetzte Eingrünung
minimiert.

- *Änderungspunkt 2*

*Erweiterung der überbaubaren Fläche / Aufhebung bzw.
Verschiebung der „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und
Sträuchern“*

Im nordöstlichen Eckbereich des Grundstückes 307 wird die bisher
gestaffelt festgesetzte Baugrenze begradigt und geringfügig nach
Norden und Nordwesten erweitert, um dem konkreten Bauvorhaben
Rechnung zu tragen.

Im Nordwesten muss damit eine Festsetzung als Anpflanzfläche nach
Westen außerhalb des Geltungsbereiches (- aber auf der zugehöri-
gen Parzelle -) verschoben werden.

Die Eingrünung ist hinsichtlich der Abgrenzung zum westlich begin-
nenden Außenbereich aus Gründen des Landschaftsbildes erforder-
lich.

3.2 Sonstige Korrekturen

Im Änderungsbe-
reich werden der aktuelle Verlauf der Grundstücks-
grenzen und die Parzellennummern hinweislich korrigiert.

4 Sonstige Belange

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es verbleibt bei den für den Änderungsbereich getroffenen sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

4.2 Erschließung

Der Änderungsbereich bleibt wie bisher über die angrenzenden Gewerbestraßen erschlossen.

4.3 Belange des Freiraums

Auf die Verschiebung der am nordwestlichen Rand festgesetzten „Fläche zur Anpflanzung“ innerhalb der aktuellen Grundstücksfläche (- jedoch außerhalb der Bebauungsplanabgrenzung -) wurde in Änderungspunkt 2 hingewiesen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch bestehende Ver- und Entsorgungnetze erschlossen.

4.5 Immissionsschutz

Mit der Änderung ist die Art der baulichen Nutzung nicht betroffen; somit auch keine Belange des Immissionsschutzes.

5 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 von den genannten Änderungspunkten nicht betroffenen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten auch für den Änderungsbereich.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im September 2008

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