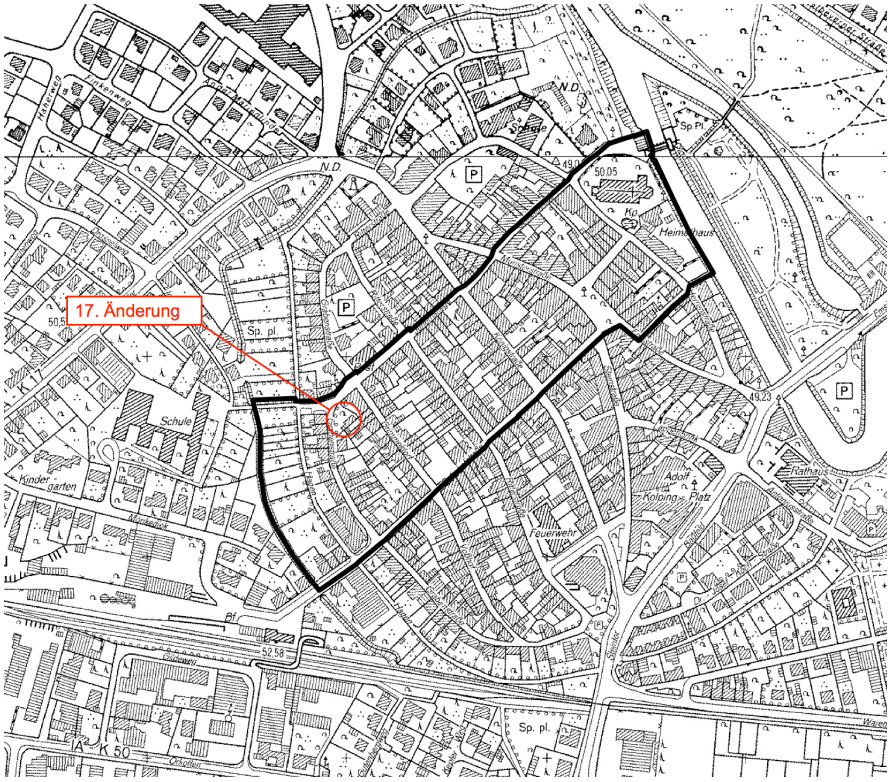
Bebauungsplan „Altstadt-Mitte" - 17. Änderung

Entscheidungs-Begründung

Stand: 12.12.2019

Stadt Telgte



Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

– Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

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

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in der Sitzung am 13.09.2018 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Altstadt-Mitte" im Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.
Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet für das Plangebiet der 17. Änderung die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise, um dort zukünftig eine Neubebauung für ein Wohnhaus zu ermöglichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte umfasst die Parzelle 276, Flur 3, Gemarkung Telgte-Stadt (Grabenstraße Nr. 14) am nordwestlichen Rand der historischen Altstadt.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.3 Planverfahren

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden:

– die Grundzüge der Planung nicht berührt,
– die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet und
– es liegt keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 vor.

Das Verfahren zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Altstadt-Mitte wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB abgesehen werden. Zudem ist gem. § 13 (3) BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.
Auch wenn durch die gewählte Verfahrensart keine Pflicht zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung besteht (s.o.), wurde seitens der Stadt dennoch dieses Angebot geschaffen, um die Bürger und die Träger öffentlicher Belange in die Planung frühzeitig mit einzubeziehen: Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 08.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019 durchgeführt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Änderungsparzelle „Wohnbaufläche" dar.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Altstadt-Mitte" setzt für den Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für die Änderungsparzelle Grabenstraße 14 Festsetzungen, die die derzeitige örtliche Situation am nordwestlichen Rand der historischen Altstadt festschreiben. Die bestehende Wohnbebauung erlaubt jedoch aufgrund ihres Alters und der Lage auf dem Grundstück keine sinnvolle Nachnutzung und wirtschaftliche Ausnutzung.
Im Hinblick auf einen erforderlichen Abriss und eine Neubebauung soll eine dem historischen Straßenverlauf Grabenstraße folgende Bebaubarkeit ermöglicht werden. Die derzeit tiefe Vorgartensituation wird zu Gunsten einer überbaubaren Fläche aufgegeben.
Die derzeit festgesetzten Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

3 Änderungspunkte

- *Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche*

Die geänderte Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks und eine Neubebauung für die in südwestlicher Richtung abknickende Grabenstraße. Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem geplanten Bauvorhaben festgesetzt. Die Belange des historischen Stadtgrundrisses werden durch die Aufgabe des derzeitigen tiefen Vorgartens nicht beeinträchtigt. Die Positionierung des Baukörpers an der Grabenstraße wird durch Einfügen einer rückwärtigen Baugrenze unterstützt.

- *Änderung von „geschlossene Bauweise" in „offene Bauweise"*

Für die Änderungsparzelle wird auf Grund der örtlichen Situation eine „offene Bauweise" festgesetzt, um den bestehenden Abstand einer Neubebauung von der nordöstlich und südwestlich angrenzenden Bebauung zu sichern.

- *Festsetzung von maximaler Trauf- und Firsthöhe*

Für die Änderungsparzelle wird entsprechend dem geplanten Bauvorhaben eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,15 m und eine maximale Firsthöhe von 10,80 m bezogen auf die mittlere Höhenlage der Grabenstraße angrenzend an das Grundstück festgesetzt, um

das Einfügen des Baukörpers in sein Umfeld zu gewährleisten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhenlage der Grabenstraße ist in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

- *Änderung der zulässigen Dachneigung*

Für die Änderungsparzelle wird entsprechend des geplanten Bauvorhabens mit 40°- 45° eine geringfügig geringere Dachneigung festgesetzt, um vor dem Hintergrund der erforderlichen Gebäudetiefe eine dem Umfeld entsprechende Firsthöhe zu gewährleisten. Darüber hinaus wird im Sinne einer stadtbildverträglichen Ausnutzung des Grundstücks festgesetzt, dass für untergeordnete Gebäudeteile auch Flachdächer zulässig sind.

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 „Allgemeines Wohngebiet" bleibt unverändert.

- **Baugestalterische Regelungen**

Im Änderungsbereich gilt mit Ausnahme der abweichenden Festsetzung zur Dachneigung die Gestaltungssatzung gem. BauO NRW für die historische Innenstadt von Telgte.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Grundstück wird – wie bisher – von der Grabenstraße erschlossen.
Die notwendigen Stellplätze gem. BauO NRW sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können innerhalb des Änderungsbereichs nachgewiesen werden.

4.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

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 alten Gebäuden planungsrelevante 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.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG sollen zudem Gehölzentnahmen nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. erfolgen. Sollte eine Entfernung in dem Zeitraum vom 01.03.-30.09. erfolgen, ist vorab durch Überprüfung der Gehölze sicherzustellen, dass keine Brutvorkommen von Vögeln oder Fledermausquartieren vorhanden sind.

* 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 Änderung das Maß der baulichen Nutzung nicht betrifft und der Versiegelungsgrad planungsrechtlich 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 im Änderungsbereich – wie bisher – durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

4.6 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Auf Grund früherer und heutiger Nutzung sind Altlasten im 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

Der Änderungsbereich gehört zum Denkmalbereich der historischen Altstadt von Telgte.

Im Falle einer Konkretisierung der Planungen muss mit der LWL-Archäologie für Westfalen ein Ortstermin mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf Basis der Detailplanung mit vorgesehenen Bodeneingriffstiefen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten erfolgen. Im Rahmen dessen wird entschieden, ob die archäologische Begleitung durch die LWL-Archäologie für Westfalen oder eine Fachfirma erfolgen wird.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Bodeneingriffe) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Sämtlich Bodeneingriffe und Abbrucharbeiten ab ebenerdigem Niveau müssen zwingend archäologisch begleitet werden, das Betreten der betroffenen Grundstücke ist in diesem Rahmen zu gestatten (§ 19 DSchGNW). Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). In jedem Fall ist für die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals in den Planungen ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt-Mitte" erfolgt unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielsetzungen für das historische Stadtbild und den historischen Stadtgrundriss.

5 Verfahrensvermerk

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB , von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonsti-

gen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Sonstige Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert gültig, soweit sie für die Änderung relevant sind.
Mögliche Anregungen und Hinweise werden lediglich zu dem aufgeführten Änderungspunkt in die Diskussion und Abwägung einbezogen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Dezember 2019

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

Anhang

– Protokoll einer Artenschutzprüfung

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Bebauungsplan „Altstadt-Mitte" - 17. Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Tegte Antragstellung (Datum): 30.05.2018

Da bereits heute - unter Berücksichtung 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

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Strukturen. Eine Entfernung essenzieller Habitatstrukturen wird somit nicht planungsrechtlich vorbereitet.

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 Lebens stätten 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.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

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-AnhangIV-Arten günstig bleiben? ja nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Arten- schutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

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.