

**Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“
- 16. Änderung**

Begründung

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	3
2	Änderungsanlass und Änderungsziel	4
3	Änderungspunkte	5
4	Sonstige Belange	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	5
4.3	Immissionsschutz	6
4.4	Belange der Umwelt	6
4.5	Ver- und Entsorgung	6
4.6	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	7
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	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 und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“ gem. § 13 BauGB zu ändern, um in einer Weiterentwicklung - der im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen - die planungsrechtlichen Grundlagen für die im Bereich der Schleifstiege geplante Neubebauung unter Berücksichtigung des historischen städtebaulichen Bildes zu schaffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte umfasst die unmittelbar an die geplante Bebauung an der Schleifstiege 6 Flurstück (175 / 323, Flur 2, Gemarkung Telgte-Stadt) nordöstlich angrenzenden unbebauten Flächen (Flurstücke 44, 42, 174, und 177 jeweils teilw., Flur 2, Gemarkung Telgte-Stadt).

Der Geltungsbereich der 16. Änderung ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.3 Planverfahren

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes:

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

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben. Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

1.4 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 auf Grundlage der 15. Änderung „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO fest.

2 **Änderungsanlass und Änderungsziel**

Im Jahre 2015 erfolgten aus Anlass eines konkreten Bauvorhabens für den nördlichen Teil des Baublocks zwischen Kardinal-von-Galen-Platz, Münsterstraße, Schleifstiege und Kapellenstraße im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt – Mitte“ eine Überarbeitung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen.

Ziel war es, insbesondere durch die differenzierte und am konkreten Bestand orientierte Festsetzung von Baukörperhöhen das Einfügen von Neubebauung städtebaulich besser zu steuern als es über die bis dahin festgesetzten zulässigen Geschossigkeiten möglich war.

Für das genannte konkrete Bauvorhaben an der Schleifstiege Nr. 6 (Flurstück 175 / 323, Flur 2, Gemarkung Telgte-Stadt) wurde eine Anpassung der überbaubaren Fläche durch Erweiterung nach Norden, Osten und Süden erforderlich. Eine Baulinie wurde zur östlichen Grundstücksgrenze und entlang der Straßenfront Schleifstiege aus Gründen des historischen Straßenbildes in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege festgesetzt.

Anlass für die nunmehr erforderliche erneute Änderung des Bebauungsplanes ist die Tatsache, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht für die Realisierung des nunmehr konkret geplanten Baukörpers, welcher auch auf der östlichen Fassade Fenster aufweist, die planungsrechtliche Sicherung einer unbebauten Fläche angrenzend an die festgesetzte Baulinie erforderlich ist.

Im Rahmen der 15. Änderung ist eine entsprechende Festsetzung unterblieben, da eine Bebauung der Flächen (Flurstücke 44, 42, 174, und 177 jeweils teilweise) schon von daher ausgeschlossen ist, als diese zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Blockinnenbereiche erforderlich sind. Dies ist durch eine entsprechende Freiflächenbaulast gesichert.

Zudem wäre, wie aus den Stellungnahmen des Landschaftsverbandes Westfalen Lippe im Rahmen der Bauleitplanung zur 15. Änderung des Bebauungsplanes hervorgeht, eine Bebauung der unmittelbar angrenzend an das Baudenkmal des Pfarrzentrums am Kardinal-von-Galen-Platz gelegenen Flächen aus Gründen des Umgebungsschutzes des angrenzend bestehenden Denkmals (Kardinal-von-Galen-Platz 17) unzulässig.

Gleichwohl wurde aus bauordnungsrechtlicher Sicht in der gegebenen Situation die Anforderung gestellt, dass das Freihalten dieser Zone auch planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert wird.

Da wie oben dargestellt, eine bauliche Nutzung der betroffenen Flächen vor dem Hintergrund der bestehenden rechtlichen Situation oh-

nehin nicht möglich ist, führt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nicht zu einer Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung. Im Bebauungsplan soll daher eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB getroffen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen.

3 Änderungspunkte

- **Änderungspunkt 1**

- Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Wie oben dargestellt, besitzt der Gassenbereich zwischen dem geplanten Vorhaben und dem am Kardinal-von-Galen-Platz gelegenen Denkmal des Pfarrzentrums aus denkmalpflegerischer Sicht eine besondere Bedeutung für die Wahrnehmbarkeit des Denkmals von der Schleifstiege. Um das Freihalten dieses Sichtbereichs auf das Denkmal auch von außerhalb der überbaubaren Flächen sonst zulässigen Nebenanlagen auch planungsrechtlich zu sichern, wird daher eine „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt.

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 „Mischgebiet“ bleibt unverändert.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Eine Änderung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen.

- **Baugestalterische Regelungen**

Für den Änderungsbereich gilt die Gestaltungssatzung gem. BauO NRW für die historische Innenstadt. Mit Ausnahme der Festsetzung zur Dachneigung und Dachaufbauten bleiben diese unverändert.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Mit der vorliegenden Änderung sind keine Auswirkungen auf die bau-

ordnungsrechtlich geforderten Stellplatzanforderungen verbunden.
Die notwendigen Stellplatzanforderungen gem. BauO NRW sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

4.3 Immissionsschutz

Auswirkungen auf den Immissionsschutz der geplanten Nutzungen sind mit der Planänderung nicht verbunden.

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. Auf die im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt Mitte“ erstellte Artenschutzprüfung wird verwiesen (s. Anhang).

• Eingriffsregelung

Da die Änderungspunkte, die 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 im Änderungsbereich – wie bisher – durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

* 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).

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. Östlich des Änderungsbereichs stehen 3 Gebäude am Kardinal-von-Galen-Platz unter Denkmalschutz.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt-Mitte“ erfolgt unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielsetzungen für das historische Stadtbild.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, August 2017

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
<p>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 Hinweises werden mit der Änderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet.</p>	
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?	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</small>	
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)?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> 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.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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“: <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 150px;">Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung</div>