

Bebauungsplan „Holtmann“

– 6. vereinfachte Änderung

Begründung

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsbeschluss	2
2	Änderungsbereich und Änderungsziel	2
3	Änderungsanlass und Änderungsziel	2
4	Derzeitige Situation	2
5	Änderungspunkt	3
6	Sonstige Belange	3
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
6.2	Erschließung	3
6.3	Natur und Landschaft	3
6.4	Ver- und Entsorgung	3
6.5	Immissionsschutz	3
7	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	3
8	Verfahrensvermerk	3

1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 03.04.2008 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Holtmann“ 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 Änderungsbereich umfasst die Parzelle 357 in der Gemarkung Westbevern, Flur 25, am westlichen Rand des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

3 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der Eigentümer beabsichtigt, das sehr große gewerblich genutzte Grundstück (Tischlerei) mit einem weiteren Wohnhaus zu verdichten. Nach der derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche wäre dies nicht möglich. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist im privaten Interesse, öffentliche Interessen stehen dem nicht entgegen.

4 Derzeitige Situation

Die westlich der Straße Winkelkamp liegende Parzelle ist im südlichen Teil derzeit extensiv als Grünland – Gartenland mit Teich genutzt. Eine Ergänzung durch ein Wohnhaus ist im privaten Interesse nachvollziehbar.

5 Änderungspunkt

- *Erweiterung der überbaubaren Fläche*

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche erfasst extensiv genutztes Gartenland. Eine Verdichtung ist im Sinne der Nutzung von Baulandreserven im Innenbereich auch im öffentlichen Interesse. Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,6 ist bei der künftigen Erweiterung der überbaubaren Fläche ohnehin einzuhalten.

6 Sonstige Belange

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es verbleibt bei der für die Parzelle getroffenen Festsetzung Mischgebiet / offene Bauweise / I-geschossig / Grundflächenzahl GRZ 0,6 / Dachneigung 35-45°.

6.2 Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die östlich angrenzende Gemeindestraße „Winkelkamp“ erschlossen.

6.3 Natur und Landschaft

Belange sind nicht betroffen. Erhaltenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch bestehende Ver- und Entsorgungnetze erschlossen.

6.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen, da die Tischlerei / Schreinerei bereits heute die Mischgebietswerte für die bestehende angrenzende Wohnbebauung einhalten muss.

7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Die im Süden an den Änderungsbereich angrenzende „Fläche für die Wasserwirtschaft“ des vorhandenen Vorfluters ist durch die Änderung nicht betroffen.

8 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 Juli 2008

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