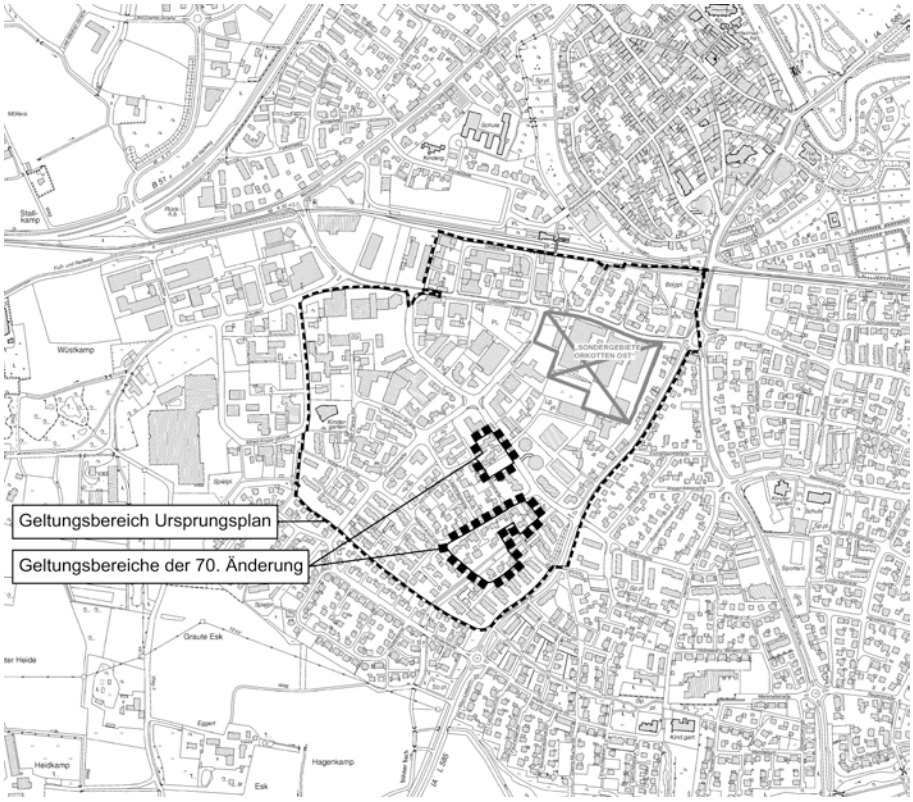
Bebauungsplan Orkotten I – 70. Änderung

Begründung

Stadt Telgte



3 Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass**	**3**
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Änderungsanlass/Änderungsziel	3
2	**Planungsrechtliche Vorgaben**	**4**
3	**Derzeitige Situation**	**5**
4	**Änderungspunkte**	**5**
4.1	Änderungspunkt 1 - Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Änderungspunkt 2 - Baugestalterische Festsetzungen	5
5	**Sonstige Belange**	**6**
5.1	Erschließung und ruhender Verkehr	6
5.3	Ver- und Entsorgung	6
5.5	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	6
6	**Verfahrensvermerk**	**6**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Rat der Stadt Telgte hat am 29.9.2016 beschlossen, die 70. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Orkotten I" gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Dazu wird hier – wie im Folgenden erläutert – eine Aufhebung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit und eine Neufestsetzung der Firsthöhen erforderlich.
Die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte betreffen nicht die für den Gesamtbebauungsplan geltenden städtebaulichen Grundzüge der Planung.
Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Orkotten I" liegt südwestlich der historischen Altstadt - südlich der Bahnlinie.
Der Geltungsbereich der 70. Änderung umfasst zwei Teilflächen. Die nördliche Fläche (im Folgenden WA1 genannt) wird von der Von-Siemens-Straße im Nord-Osten und der Zeppelinstraße im Süd-Westen eingefasst und beschränkt sich auf die Grundstücke, die eine Flachdachbebauung aufweisen.
Die zweite Teilfläche (WA2, WR1-4) wird im Norden von der Carl-Zeiss-Straße begrenzt. Im Westen begrenzt die Robert-Koch-Straße den Geltungsbereich. Die Röntgenstraße bildet die südliche Grenze. Im Osten wird diese Fläche durch einen Grünzug begrenzt.
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.3 Änderungsanlass / Änderungsziel

Das zu betrachtende Quartier wurde 1975 als Flachdachbebauung errichtet und über die Jahre in seinem Erscheinungsbild bis auf einige wenige Ausnahmen unverändert erhalten. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich derzeit noch ein einheitliches städtebauliches Bild. Das städtebauliche Ziel ist es, die derzeitige Bebauungsstruktur des Geltungsbereiches beizubehalten und somit die Homogenität der Siedlung zu sichern. Architektonische Veränderungen innerhalb des Quartiers durch Aufstockungen der Flachdachgebäude und Ausbildung als Staffelgeschoss würden den baulichen Charakter des

Quartiers stark beeinflussen und sollen vermieden werden. Da der Bebauungsplan derzeit lediglich Festsetzungen zu zulässigen Geschossigkeit enthält, wäre eine Aufstockung bisher jedoch zulässig. Um diese städtebauliche Zielsetzung verbindlich planungsrechtlich abzusichern, wird daher die Änderung des Bebaungsplans erforderlich.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – wird der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) erfasst.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für den geplanten Geltungsbereich „Wohnbaufläche" dar. Der Änderungsbereich ist umgeben von Flächen die ebenfalls als „Wohnbaufläche" dargestellt sind.

• Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Orkotten I wurde bereits 1970 genehmigt. Der Geltungsbereich erfasst (- beginnend im Süden der Bahnlinie -) die bereits damals teilweise vorhandenen gewerblichen Nutzungen durchmischt mit Wohnnutzungen.
In der Vergangenheit wurden für den Bebauungsplan Orkotten I insgesamt 68. Änderungsverfahren mit unterschiedlichem Inhalt durchgeführt, zum Teil auch nicht beendet.
Der Änderungsbereich liegt in den als „Allgemeines Wohngebiet" und „Reines Wohngebiet" festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist baulich vollständig genutzt.
Für die Teilfläche I des Geltungsbereiches ist eine Dachneigung von 0-10° festgesetzt. Die Bebauung ist als Ziegelrohbauten mit Flachdach (ZF) ausgewiesen. Die Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind für die Teilfläche I mit 0,4 festgesetzt.
Für die Teilfläche II (WR1-4) des Geltungsbereiches sind Grund- und Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Für die Fläche WA2 ist im Bestehenden Bebauungsplan eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.
Die Dachneigung ist für die Teilfläche II (WA1, WR1-WR3) mit 0-10° festgesetzt. Für die Grundstücke der Teilfläche II ist eine Bebauung als Ziegelrohbauten mit Flachdach (ZF) ausgewiesen.
Nur für das Eckgrundstück (WR4) an der Kreuzung Robert-Koch-Straße/Carl-Zeiss-Straße ist eine Ziegelrohbebauung mit dunklem Satteldach (Z) festgesetzt. Für dieses Grundstück ist eine Dachnei-

gung von 0-30° ausgewiesen.

3 Derzeitige Situation

Der Geltungsbereich entlang der Carl-Zeiss-Straße stellt sich überwiegend als Flachdachsiedlung der 70er Jahre dar. Insgesamt gibt es innerhalb des Änderungsbereiches zwei Ausnahmen die das einheitliche Bild der Flachdachsiedlung unterbrechen.
Das Eckgebäude – Parzelle 145, Flur 050, Gemarkung Telgte-Kirchspiel - an der Kreuzung Carl-Zeiss-Straße und Robert-Koch-Straße ist aufgestockt und mit einem Satteldach versehen. An der Kreuzung Carl-Zeiss-Straße und Kopernikusstraße befindet sich ein weiteres Gebäude, das in den letzten Jahren umgebaut wurde. Der Bau – Parzelle 151, Flur 050, Gemarkung Telgte – Kirchspiel – wurde mit einem Staffelgeschoss aufgestockt. Das Dach ist als Flachdach ausgeprägt.
Auf der zweiten Fläche des Geltungsbereiches entlang der Zeppelinstraße ist nur Flachdachbebauung zu finden.

4 Änderungspunkte

Änderungspunkt 1

4.1 Maß der baulichen Nutzung

- **Geschossigkeit/ Baukörperhöhen**

Um eine Aufstockung der Gebäude zu vermeiden, werden an Stelle der bisher festgesetzten Geschossigkeit nun mehr die zulässige First- und Traufhöhen entsprechend dem vorhanden Bestandes festgesetzt. Im Hinblick auf ggf. später erforderliche Renovierungs-/ Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden wird daher ein geringer Spielraum in der Höhenentwicklung der Gebäude eingeräumt.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,50 m und eine Traufhöhe von 3,50 festgesetzt.
Im Teilbereich II wird für das Allgemeine Wohngebiet WA2 eine Firsthöhe von 4,80 m und eine Traufhöhe von 3,70 m festgesetzt. Für die Reinen Wohngebiete WR1-4 des Teilbereiches II werden die Firsthöhen wie folgt festgesetzt: WR1 - 6,20 m, WR2 – 4,70 m, WR3 – 5,20 m, WR4 – 6,30 m.
Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

Änderungspunkt 2

4.2 Baugestalterische Festsetzungen

Für den Änderungsbereich gelten die baugestalterischen Festsetzungen des Gesamtplanes Orkotten I soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind. Die gestalterischen Festsetzungen zur

Außenwandflächen und zur Einfriedung werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Orkotten I, 68. Änderung übernommen.
Die Dachneigung wird für den Änderungsbereich auf 0-10° festgesetzt.

5 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die von der Bebauungsplanänderung betroffen sein könnten wurden – wie folgt – geprüft.

5.1 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Änderungsbereich wird unverändert über die angrenzenden Straßen Carl-Zeiss-Straße, Robert-Koch-Straße, Von-Siemens-Straße und Zeppelinstraße erschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungsnetz – sowie sonstige technische Infrastruktur - ist vorhanden und steht ordnungsgemäß zur Verfügung. Veränderungen ergeben sich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (z.B. Altlasten, Denkmalschutz, u.ä.) bestehen für den Änderungsbereich nicht bzw. sind nicht relevant.

6 Verfahrensvermerk

Es wird darauf hingewiesen, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden sonstigen textlichen Festsetzungen und Hinweise auch für den Änderungsbereich weiterhin gelten.
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.
Als abwägungsrelevant stehen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens lediglich Eingaben zu den genannten Änderungspunkten im Änderungsbereich zur Diskussion.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im März 2017

WOLTERSPARTNER
Architekten&Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld