

Stadtdirektor Telgte
- Bauverwaltungsamt -

B e g r ü n d u n g

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadt-Süd" der Stadt
Telgte

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Altstadt-Süd", genehmigt vom Regierungspräsidenten Münster am 14.08.1979, in der Fassung der 7. Änderung wird für die nachstehend aufgeführten Grundstücke wie folgt geändert:

- I. Grundstück zwischen dem Hagen, der Dr.-Josef-Koch-Straße sowie dem Steintor/Baßfeld und der Bebauungsplangebietsgrenze
-

Erweiterung und Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen
Neufestlegung von Baulinien und Baugrenzen
Aufhebung der Nutzung als WA-Gebiet und Neufestsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung "Altenwohnungen/betreutes Wohnen"
Änderung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6
Änderung der Geschößflächenzahl von 0,8 auf 1,2
Änderung der offenen Bauweise in geschlossene Bauweise
Änderung der Dachneigung in 30 bis 40 Grad (Gestaltungssatzung)
Festsetzung von Firstrichtungen in neuen überbaubaren Grundstücksflächen (Gestaltungssatzung)
teilweise Aufhebung der Kennzeichnung der zu erhaltenden bzw. zu ergänzenden Hecken entlang des Hagens
Kennzeichnung als Fläche, auf denen Räume mit Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 des VDI-Richtlinienentwurfes 2719 errichtet werden müssen.

- II. Grundstück des Emilienhauses Dr.-Josef-Koch-Straße 2,
4404 Telgte
-

Änderung der Zweckbindung "Jugendheim" in "Altenwohnungen/betreutes Wohnen"
Kennzeichnung als Fläche, auf denen Räume mit Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 des VDI-Richtlinienentwurfes 2719 errichtet werden müssen.

Aufgrund der konkreten Planungen der Altenwohnungen/betreutes Wohnen hat sich ergeben, daß die o. g. Änderungen des Bebauungsplanes "Altstadt-Süd" erforderlich sind. Um die gewünschte Bebauung der Altenwohnungen bzw. des betreuten Wohnens festzuschreiben, war es erforderlich, daß diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Altenwohnungen/betreutes Wohnen" in der Bebauungsplanänderung festgesetzt wird.

Der Standort für die "Altenwohnungen bzw. das betreute Wohnen" wurde aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung der günstigen Lage der Grundstücke zum Altstadtzentrum und den sozialen und religiösen Zentren sowie den Einkaufsmöglichkeiten und den Erholungsanlagen, wie Hagen und Emsaue, gewählt.

Die Änderungen sind mit städtebaulichen Grundsätzen vereinbar, da sie den tatsächlichen und beabsichtigten Nutzungsmöglichkeiten Rechnung tragen und sie eine gewollte Nutzungsänderung in diesem Bereich darstellen.