

Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“ - 12. vereinfachte Änderung

Entwurf
Begründung

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	2
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	2
1.2	Änderungsanlass / Änderungsziel	2
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	2
2	Änderungspunkt	3
3	Sonstige Belange	3
4	Verfahrenshinweise	4

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 14.07.2011 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“ vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern, um für ein konkrete Bauvorhaben zur Erweiterung der Gastronomie im Haus Kapellenstraße Nr. 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 179, Flur 2 der Gemarkung Telgte Stadt.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, liegen vor, das sind:

- 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

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 § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Ebenfalls nicht erforderlich wird eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB.

1.2 Änderungsanlass / Änderungsziel

Das an exponierter historischer Situation Markt / Kapellenstraße liegende ehem. Hotel Althaus soll als Wohn-/Geschäftshaus umgebaut werden. Für die im Erdgeschoss vorgesehene Gastronomie muss im rückwärtigen Bereich eingeschossiger Ausbau im Innenhof vorgesehen werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier im Hofbereich des Baublockes keine ausreichende überbaubare Fläche vor.

Der Umbau des Hauses wird künftig 4 Wohnungen in den Obergeschossen enthalten. Im Erdgeschoss sind zwei Ladeneinheiten und ein gastronomischer Betrieb vorgesehen.

1.3 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 „Kerngebiet“ gem. § 7 BauGB fest.

Somit sind die Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellung durch die im folgenden erläuterte Änderung nicht betroffen.

2 Änderungspunkt

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bauvorhabens wird im Bebauungsplan folgende Änderung erforderlich:

- *Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. 6,5 m nach Norden auf einer Breite von ca. 16,0 m.*

3 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.

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den Bereich der erweiterten überbaubaren Fläche gilt entsprechend die angrenzenden Festsetzung

- *Kerngebiet*
- *Eingeschossig*
- *Dachneigung 0° – 45°*

- **Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt – wie bisher – von der nördlich verlaufenden Schleifstiege.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden hier nachgewiesen.

- **Immissionsschutz**

Da keine Außengastronomie im Innenhof vorgesehen ist, entsprechen die Immissionen der zulässigen Nutzungen dem festgesetzten „Kerngebiet“.

- **Belange der Umwelt**

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche betrifft heute bereits versiegelte Fläche. Planungsrechtlich ist die Grundflächenzahl bis 1,0 zulässig.

Für die Bauflächenerweiterung wurden die Belange des Artenschutzes geprüft. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden danach nicht vorbereitet.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist – wie bisher – durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

- **Altlasten / Kampfmittelvorkommen**

Auf Grund früherer und heutiger Nutzung sind Altlasten nicht vorhanden und nicht zu vermuten.

Kampfmittelvorkommen sind nicht vollständig auszuschließen. Im Falle eines entsprechenden Verdachtes sind die zuständigen Stellen unmittelbar zu benachrichtigen.

- **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Das Gebäude Kapellenstr. 1 gehört zum Denkmalbereich der historischen Altstadt von Telgte.

Das Bauvorhaben Umbau und Erweiterung erfolgt in Abstimmung mit dem Westfälischem Amt für Denkmalpflege entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW.

4 Verfahrenshinweise

- wird ergänzt -

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im November 2011

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