

Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“ - 13. vereinfachte Änderung

Entscheidungs Begründung

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	2
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	2
2	Änderungsanlass / Änderungserfordernis/ Änderungsziel	3
3	Änderungspunkte	4
4	Sonstige Belange	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	5
4.3	Immissionsschutz	5
4.4	Belange der Umwelt	6
4.5	Ver- und Entsorgung	6
4.6	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	6
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
5	Verfahrenshinweise	7

Anhang

- Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)
- Vermessungsgrundlage First- und Traufhöhen
beidseitig Kapellenstraße

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 03.05.2012 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“ vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern, um wie im folgenden Punkt 2 der Begründung erläutert, durch die Regelung von First- und Traufhöhen das historische Bild der Kapellenstraße unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der Geschossigkeit zu sichern.

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

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte umfasst die Gebäudesubstanz der Hauptgebäude auf den Grundstücken beidseitig Kapellenstraße Nr. 1 – 12.

Einbezogen werden auch die Gebäude Münsterstraße 9 und Kardinal-von-Galen-Platz Nr. 5, die mit ihren „Eckfassaden“ zur Kapellenstraße das Bild dieses Straßenzuges ebenfalls prägen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Bebauungsplan „Altstadt Mitte“ gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

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.

Die Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellung und die Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung sind durch die im Folgenden erläuterte Änderung nicht betroffen.

2 Änderungsanlass / Änderungserfordernis/ Änderungsziel

Die Kapellenstraße ist das „Herzstück“ der historischen Straßenzüge in der Altstadt von Telgte.

Die sehr stattlichen Gebäude, u.a. auch mit hohen Geschossen, werden im Wesentlichen dreigeschossig genutzt. Entsprechend erfolgte die Festsetzung „dreigeschossig“ aus bauordnungsrechtlicher Sicht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Altstadt-Mitte“.

Auf Grund eines konkreten Vorhabens (Kapellenstraße 3), in dem mit Umbaumaßnahmen und Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Steildächer eine wirtschaftliche Nutzung erzielt werden soll, zeichnet sich ab, dass mit der bauordnungsrechtlichen Definition der Geschossigkeit nicht zielgerichtet das historische Erscheinungsbild erfasst werden kann. Andererseits ist die wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudesubstanz eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der zum Teil denkmalgeschützten Gebäude in der Altstadt.

Somit soll auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung der Angabe einer Geschosszahl verzichtet werden. Dafür werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen entsprechend dem derzeitigen Baubestand für die Hauptbaukörper entlang des Straßenraumes der Kapellenstraße gesichert. Im rückwärtigen Bereich gelten die jeweils bisher festgesetzten Geschossigkeiten weiterhin.

Mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen wird der Notwendigkeit, als Mindestfestsetzung gem. § 30 BauGB das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, genüge getan.

Öffentliche Belange der geplanten Änderung betreffen das historische Stadtbild der Kapellenstraße - dieses wird durch First- und Traufhöhenfestsetzung eher gewährleistet als durch die bisherige bauordnungsrechtliche Festsetzung einer Dreigeschossigkeit, mit der keine Höhenmaße gesichert sind. Ein möglicher Ausbau eines vierten Geschosses innerhalb der festgesetzten First- und Traufhöhen könnte zwar zu einer weiteren Verdichtung durch die beabsichtigte bauliche Ausnutzung führen, eine derartige Einschränkung (z.B. Anzahl der Wohneinheiten) besteht jedoch auch für die gesamte Altstadt nicht.

Öffentliche Belange sind somit durch die Änderung für das historische Stadtbild positiv betroffen.

Sonstige öffentliche Belange sind nicht anzuführen.

Private Belange sind durch die Änderung ausschließlich positiv betroffen, da für die Anlieger Kapellenstraße eine von der Festsetzung der Geschossigkeit unabhängige flexible Nutzung innerhalb des Baukörpers möglich bleibt.

Allerdings wurden auf Grund der konkret vorhandenen First- und Traufhöhen für einige Gebäude (Kapellenstraße 7 und 9, sowie

Münsterstraße 9 und Kardinal-von-Galen-Platz 5) im Vergleich niedrigere First- und Traufhöhen festgesetzt. Da diese Gebäude unter Denkmalschutz stehen, würde im Falle von Um- und Ausbau hier ohnehin eine gesonderte Betrachtung erforderlich.

Sonstige nachbarliche private Belange von angrenzenden Grundstücken sind nicht betroffen, da sich die Baukörpervolumina nicht ändern, sondern in ihrer derzeitigen Struktur gesichert werden.

3 Änderungspunkte

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Planungszieles (s. Pkt. 2 der Begründung) werden im Änderungsbereich folgende Änderungen erforderlich:

Änderungspunkt 1

- *Aufhebung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß im gesamten Änderungsbereich*

Änderungspunkt 2

- *Festsetzung von gebäudebezogenen First- und Traufhöhen als Ober- und Untergrenze im gesamten Änderungsbereich (Ergänzung der textlichen Festsetzung 5 c) Unterer Höhenbezugspunkt ist > 50.05 m ü NHN (HFT 13 Probsteikirche) auf der Grundlage der Vermessung, ÖbVI Sieveneck, Telgte vom 01.03.2012 (siehe Anlage zur Begründung)*

Änderungspunkt 3

- *Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 5c (Änderungspunkt 2) hinsichtlich der möglichen Über- und Unterschreitung der First- und Traufhöhen*

Änderungspunkt 4

- *entfällt gemäß Ratsbeschluss vom 30.10.2012*

Änderungspunkt 5

- *Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz*

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 „Kerngebiet“ bleibt unverändert.

- Maß der baulichen Nutzung

Zur Änderung „Maß der baulichen Nutzung“ wurden die Änderungspunkte 1 und 2 mit Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude erläutert.

Als textliche Festsetzung Nr. 5c wird ergänzt, dass die detailliert festgesetzten Maße der First- und Traufhöhen (Bestandsmessungen vom 01.03.2012 als Anlage zur Begründung), die für die bauliche Ausnutzung maßgeblich sind, bis zu 10 cm nach oben oder unten unterschritten werden können. Diese möglichen Abweichungen sind nicht relevant für das städtebauliche Bild. Von den First- und Traufhöhenfestsetzungen sind die Vorsatzgiebel nicht betroffen. Diese sind als Gestaltmerkmale unverändert zu erhalten.

Hinsichtlich der festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ 2,0 ist auszuführen, dass damit die lt. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze 3,0 unterschritten wird. Für die unterschiedlich großen Grundstücke im Änderungsbereich ergibt sich vielfach nicht die Möglichkeit diese GFZ einzuhalten. Die Überschreitung als Ausnahme ist bereits in der Textlichen Festsetzung Nr. 5a des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geregelt.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt – wie bisher – von der nördlich verlaufenden Schleifstiege und östlich verlaufenden Herrenstraße durch rückwärtige Zufahrten. Die Kapellenstraße ist als Fußgängerstraße gestaltet.

Die notwendigen Stellplätze werden bei Umbaumaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geprüft.

4.3 Immissionsschutz

Die zulässigen Immissionen entsprechen den Nutzungen der Festsetzung von „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO.

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*.

Mit den vorliegenden Änderungen wird innerhalb der unveränderten baulichen Substanz eine bauordnungsrechtlich höhere Ausnutzung im Änderungsbereich zulässig. 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 Vorkommen von planungsrelevanten Arten –insbesondere Fledermäuse- nicht ausgeschlossen werden. So erfolgte für das Haus Kapellenstraße Nr. 3, für das bereits konkrete Umbaumaßnahmen angedacht sind, eine erste Prüfung der Gebäudesubstanz vor Ort. Im Dachstuhl und an den Ritzen und Spalten des Hauses besteht Potenzial als Sommer- und Winterlebensraum – bei der Besichtigung konnten jedoch weder Fledermäuse noch Spuren von Fledermäusen (Kot, Fraßplätze) gefunden werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Bautätigkeiten planungsrelevante Arten gefunden werden, wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, 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.

• Eingriffsregelung

Mit den Änderungspunkten, die die zulässige Höhe der Bebauung betreffen und somit das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, 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 – wie bisher – durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

4.6 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Auf Grund früherer und heutiger Nutzung sind Altlasten in dem vollständig bebauten Änderungsbereich nicht vorhanden und nicht zu

* 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).

vermuten.

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls in dem vollständig bebauten Bereich auszuschließen. Im Falle eines entsprechenden Verdachtes sind jedoch die zuständigen Stellen unmittelbar zu benachrichtigen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Kapellenstraße gehört zum Denkmalsbereich der historischen Altstadt von Telgte. Im Änderungsbereich stehen 7 Gebäude unter Denkmalschutz. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt-Mitte“ erfolgt im vorrangigen Interesse des Denkmalschutzes für das historische Stadtbild.

5 Verfahrenshinweise

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.

Anregungen und Hinweise werden lediglich zu den im Folgenden erläuterten Änderungspunkten in die Abwägung zur Entscheidung einbezogen.

Bearbeitet für den Vorhabenträger
im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, 06.06.2013

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
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):	13. Änderung BP „Altstadt Mitte“
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Telgte
Antragstellung (Datum):	April 2012
<p>Mit den vorliegenden Änderungen werden Ergänzungen der Höhe der baulichen Substanz im Änderungsbereich zulässig. Da bereits heute – unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange gem. BNatSchG – Änderungen der Bausubstanz zulässig und möglich sind, werden mit dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet. Ein Hinweis auf die Beachtung der Artenschutzbelange auch bei Baumaßnahmen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
<p>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</p>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p>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 checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<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>	
<p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p>	
<p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>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</p>	
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- 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)

- 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

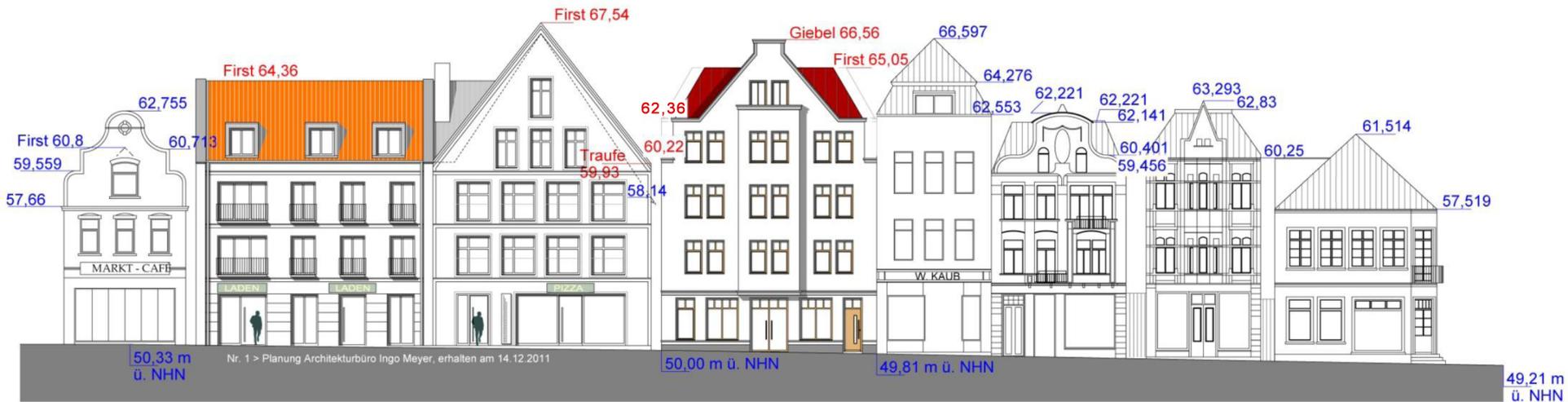
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung

Entwurf im Straßenverlauf mit NHN-Höhen

8



Kapellenstraße Nr. 1

Nr. 3

Nr. 5

Nr. 7

Nr. 9

NHN-Höhenpunkte: eingemessen am 01.03.2012 vom ÖbVI Vermessungsbüro B. Sievneck, Telgte
 Bezugspunkt: HFT 13 Propsteikirche > 50,05 m ü. NHN

Gegenüberliegender Straßenverlauf mit NHN-Höhen

9



Nr. 12

Nr. 10

Nr. 8

Nr. 6

Nr. 4

Nr. 2

Markt Nr. 1

NHN-Höhenpunkte: eingemessen am 01.03.2012 vom ÖbVI Vermessungsbüro B. Sieveneck, Telgte
Bezugspunkt: HFT 13 Propsteikirche > 50,05 m ü. NHN