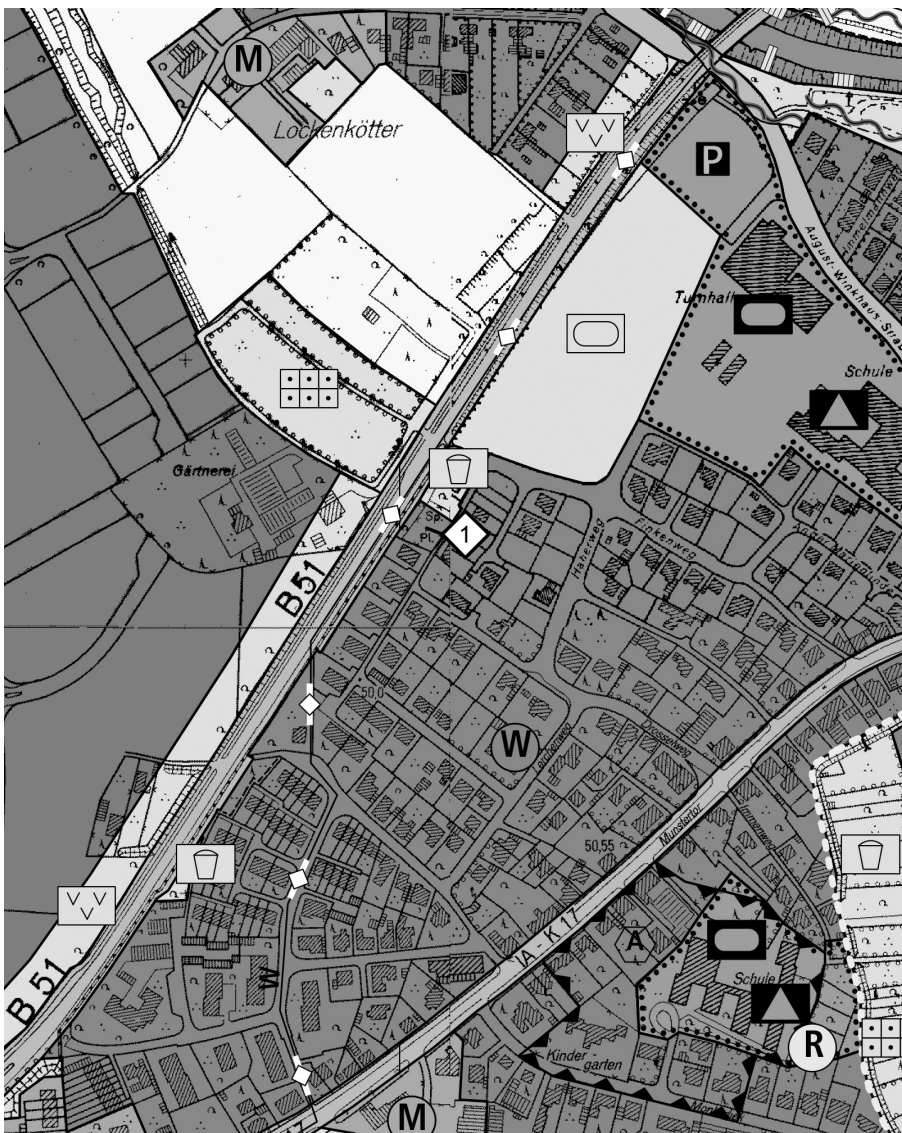


71. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung – Entwurf –

*Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Telgte



1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsanlass und Planungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Änderungspunkt	4	
6	Erschließung	4	
7	Natur und Landschaft / Freiraum	4	
7.1	Eingriffsregelung	4	
7.2	Biotop- und Artenschutz	5	
7.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	5	
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	5	
7.5	Forstliche Belange	5	
8	Sonstige Belange	5	
8.1	Ver- und Entsorgung	5	
8.2	Immissionsschutz	6	
8.3	Altlasten	6	
8.4	Denkmalschutz	6	

1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umland und Umwelt der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan für einen Bereich im Westen der Ortslage Telgte zu ändern.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Der ca. 900 m² große Änderungsbereich befindet sich zwischen dem Finkenweg im Osten und der Umgehungsstraße B 51 im Westen. Im Norden wird der Änderungsbereich durch den Finkenweg und den daran angrenzenden Sportplatz, im Süden durch Wohnbebauung begrenzt.

2 Änderungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Stadt Telgte, die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten des derzeit in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes Stadtgärten im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung geringfügig zu ergänzen. Ein nicht mehr genutzter Bolzplatz westlich des Finkenweges soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und ist durch den Finkenweg im Osten erschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist der Änderungsbereich derzeit als „öffentliche oder private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ dargestellt. Vor dem Hintergrund der behutsamen Nachverdichtung, soll der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich mit dem Ziel der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ geändert werden.

3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten der Stadt Telgte östlich der Umgehungsstraße B 51 in ca. 800 m Entfernung zum Stadtkern.

In der Örtlichkeit stellt sich der Änderungsbereich derzeit als ungenutzter bzw. brachgefallener Bolzplatz dar. Zudem befinden sich in diesem Bereich Gehölzstrukturen aus einheimischen Baum- und Straucharten.

Das Wohngebiet „Vogelviertel“ grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich im Osten und Süden an.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Für das Stadtgebiet von Telgte liegt kein Landschaftsplan vor.

- **Natura 2000**

Das nächste Natura 2000-Gebiete (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 300 m. nachteilige Wirkungen durch die Planänderung können somit auf Grund der Entfernung und Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

5 Änderungspunkt

- **Änderung von „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ in „Wohnbaufläche“**

Mit der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ wird der Flächennutzungsplan an das in Pkt. 2 formulierte Planungsziel angepasst und die künftige bauliche Entwicklung innerhalb des Änderungsbereichs planungsrechtlich vorbereitet. Damit ergänzt der Änderungsbereich die angrenzenden Strukturen im Osten und Westen.

6 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs wird über das bestehende Straßennetz (Finkenweg) und einen geringfügigen Ausbau auf einer Länge von ca. 20 m sichergestellt.

7 Natur und Landschaft / Freiraum

7.1 Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren ist.

7.2 Biotop- und Artenschutz

Der Änderungsbereich umfasst einen brachgefallenen Bolzplatz mit Gehölzstrukturen aus einheimischen Baum- und Straucharten.

Es kann ausgeschlossen werden, dass durch die geplante 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte Vorhaben planerisch vorbereitet werden, deren Umsetzung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würden und somit die Vollzugsunfähigkeit des Flächennutzungsplanes bzw. darauf aufbauender Bebauungspläne begründen könnte.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird überprüft, ob planungsrelevante Arten von der Planung betroffen sind und es werden, sofern erforderlich, Ausgleichs-, Vermeidungs- und/ oder Verminderungsmaßnahmen festgelegt.

7.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Der Änderungsbereich liegt in einem bereits vollständig erschlossenen Wohngebiet. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung der Flächen im bestehenden Wohngebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme für die Wohngebäude an anderer Stelle vermieden werden. Des Weiteren wird das Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

7.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

8 Sonstige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden über den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

8.2 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich unterliegt Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Umgehungsstraße (B 51) und den nördlich angrenzenden Sportplatz. Der Immissionsschutz der Wohnbaufläche wird durch geeignete Festsetzungen (z.B. Anforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

8.3 Altlasten

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

8.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im März 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld