

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Kiebitzpohl" der Stadt Telgte

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“ der Stadt Telgte setzt im östlichen Bereich entlang der B 51/64 eine ca. 40 m tiefe öffentliche Grünfläche als Eingrünung des Gewerbegebietes fest. Innerhalb dieser anbaufreien Zone mit Zu- und Abfahrtsverbot zur Bundesstraße liegen im nördlichen Bereich ein zu einem Gartenbaubetrieb gehörendes Wohnhaus sowie im südlichen Bereich zwei freistehende Wohnhäuser, die von der B 51/64 verkehrstechnisch erschlossen werden.

Zur Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung ist es notwendig, überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so weit reduziert, daß lediglich geringfügige Erweiterungen möglich sind. Die Errichtung eines weiteren Gebäudes ist ausgeschlossen.

Im Bereich der bestehenden Wohnhäuser entlang der B 51/64 werden die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Flächen als private Grünflächen festgesetzt und die bestehenden Zufahrten durch Rückversatz der geplanten Fuß- und Radwege gesichert.

Eine rückwärtige Erschließung der Wohnhäuser aus dem Bebauungsplangebiet ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan (Fuß- und Radweg) nicht möglich.

Die Rad- und Fußwegeverbindung zur B 51/64 im Bereich der südlich gelegenen Wohnhäuser wird erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt, da entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Telgte vom 24.03.1998 die sich aus dem Bebauungsplan ergebende Anbindung erst dann gebaut wird, wenn die zur Vermeidung von erheblichen Verkehrsgefährdungen durch zusätzliche Quervorgänge auf der B 51/64 sichere Querung der B 51/64 vorhanden ist.

Entsprechend der Ziffer 2.3.5 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“ der Stadt Telgte wird, da die B 51/64 für Fußgänger und Radfahrer eine Barriere zur Innenstadt darstellt, außerhalb des Plangebietes die Möglichkeit für einen Übergang als Fußgängerbrücke im Bereich der vorhandenen Kleingärten, der unmittelbar zum Schulzentrum und weiter in die Innenstadt führt, untersucht.

Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist die Bezirksregierung Münster - Kampfmittelräumdienst - unverzüglich zu verständigen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen sind. Eine systematische Absuche ist erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen.