

**STADT TELGTE  
DER BÜRGERMEISTER**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ORKOTTEN III -  
GEWERBEGEBIET“ DER STADT TELGTE gem. § 13 Baugesetzbuch**

## **1.0 Aufstellungsbeschluß**

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 29. Juni 2017 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orkotten III – Gewerbegebiet“ gem. § 13 BauGB zu ändern, um in einer Weiterentwicklung der derzeitigen Festsetzungen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung von Gewerbegrundstücken unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1991 zu schaffen:

## **2.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist in der 11. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 38, Flurstücke 823, 813, 814, 797, 770, 528, 743 und 795.

## **3.0 Planverfahren**

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes :

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,

liegen für die im Weiteren erläuterte Änderung nicht vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden.

## **4.0 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte weist für den Änderungsbereich Gewerbeflächen aus. Insofern ist bei einer Änderung der Ausweisung einer überbaubaren Fläche und dem Entfall eines untergeordneten Grünstreifens keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit entsprochen.

## **5.0 Ziele und Zwecke der Planung**

Für die Ansiedlung eines Natursteinbetriebes war es aufgrund der konkreten Anforderungen an die Betriebsabläufe und den Erfordernissen zur vorübergehenden Lagerung von Rohmaterial und Fertigprodukten erforderlich, die gesamte, im rechtkräftigen Bebauungsplan „Orkotten III“ auf den Grundstücken Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 38 , Flurstücke 813 tlw. und 814 tlw. dargestellte überbaubare Fläche für das geplante Bauvorhaben in Anspruch zu nehmen.

Zur Ressourcenschonung soll das für die Bearbeitung von Natursteinen erforderliche Produktionsabwasser (Sägen, Schleifen, Bohren, Polieren) in einer Sedimentationsanlage aufbereitet und der Produktion wieder zugeführt werden. Durch dieses Kreislaufprinzip kann der Wasserverbrauch von ca. 40 m<sup>3</sup> arbeitstäglich auf wenige Kubikmeter reduziert werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Sedimentationsanlage geschaffen werden, in dem die überbaubare Fläche nach Westen um 7,0 m erweitert und ein Teil eines Grünstreifens im westlichen und südlichen Bereich der Flurstücke 813 tlw. und 814 tlw. aufgehoben wird.

## **6.0 Planungsinhalt**

Eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Es verbleibt daher bei: GE, a, II, GRZ: 0,8; GFZ: 1,6; h: 8,0 m.

## **7.0 Verkehrsflächen**

Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche ist keine Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Stellplatzanlagen erforderlich.

## **8.0 Immissionsschutz**

Auswirkungen auf den Immissionsschutz sind mit der Planänderung nicht verbunden.

## **9.0 Umweltauswirkungen**

Einen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht gegeben, wie bereits im Kapitel 3 Planverfahren dargelegt.

Unabhängig davon wird auf die möglichen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes auf die verschiedenen Schutzgüter:

- Mensch
- Arten- und Biotopschutz
- Boden
- Wasser und Grundwasser
- Klima, Lufthygiene
- Landschaftsbild
- Denkmalschutz/Denkmalpflege/Kulturgüter

zusammenfassend eingegangen.

### 9.1 Beschreibung des Vorhabens

Ziel und Zweck des Vorhabens sind im Kapitel 5.0 eingehend beschrieben. Wie erläutert, sollen Teile der geänderten überbaubaren Flächen für den Einbau einer Sedimentationsanlage dienen.

### 9.2 Beschreibung der bisherigen Nutzung

Die Fläche der bisher nicht überbaubaren Fläche stellt sich als eine seit Jahren brachliegende Ruderalfläche dar.

### 9.3 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Änderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Gewerbegebiet vereinzelt ansässigen Bewohner gegeben.

### 9.4 Schutzgut Arten und Biotopschutz

Die heutige Ruderalfläche bietet nur einer sehr geringen Anzahl von Tierarten Lebensraum. Dieser wird zwar durch die geplante Sedimentationsanlage sehr geringfügig eingeschränkt, führt aber nicht zu einer nennenswerten Reduktion des Arten- und Biotopschutzes.

### 9.5 Schutzgut Boden / Bodenverunreinigungen

Der Boden im Plangebiet ist durch verschiedene anthropogene Einflüsse beeinträchtigt. Es bestehen geringe Vorbelastungen durch frühere landwirtschaftliche Nutzungen. Insoweit sind auch keine zusätzlichen Belastungen durch Altlasten zu erwarten.

### 9.6 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Vorbelastungen des Grundwassers, das in ca. 2,0 -2,5 m unter Geländeoberkante ansteht, sind nicht bekannt. Zusätzliche Beeinträchtigungen werden durch die Änderung der überbaubaren Fläche nicht hervorgerufen.

### 9.7 Klima / Lufthygiene

Der Umfang der geänderten überbaubaren Fläche wird nur sehr geringe bzw. keine Auswirkungen auf das Kleinklima und auf Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe herbeiführen..

### 9.8 Schutzgut Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, zumal die ursprünglichen Bodenformationen bereits durch die Lage im Gewerbegebiet überformt sind.

### 9.9 Schutzgut Denkmalschutz / Denkmalpflege / Kulturgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Telgte enthalten sind.

### 9.10 Zusammenfassung

Für die einzelnen Schutzgüter gem. Ziffer 9.1 - 9.9 sind nach Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen gegeben.

## **10.0 Ver- und Entsorgung**

Zusätzliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich.  
Die bestehende Regen- und Schmutzwasserkanalisation ist ausreichend bemessen.

## **11.0 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Aufgrund früherer und heutiger Nutzung sind Altlasten im Änderungsbereich weder vorhanden noch zu vermuten.

## **12.0 Bodenordnung / Realisierung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Mit dem Bau des beschriebenen Vorhabens soll kurzfristig nach Abschluß des Planverfahrens begonnen werden, sobald die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

### **13.0 Erschließungskosten**

Erschließungskosten entstehen der Stadt Telgte nicht.

Bearbeitet:

Münster, im Oktober 2017

DIPL.ING. DIPL. KOMM. HERBERT P. LAMMERS  
GERTRUDENSTR. 20 48149 MÜNSTER/WESTF.