

B e g r ü n d u n g

zur 36. Änderung des Bebauungsplanes "Orkotten"

Der rechtswirksame Bebauungsplan "Orkotten", genehmigt vom Regierungspräsidenten Münster am 3.9.1970, soll im Rahmen der 36. Änderung im Bereich der Einmündung der K 50 - Orkotten - in die Wolbecker Straße geändert werden, und zwar ist der Einmündungsbereich der K 50 (Orkotten) entsprechend der Ausbauplanung des Landesstraßenbauamtes Münster für die L 585 neu festzusetzen.

Durch den Bebauungsplan "Drostegärten" wird die Mozartstraße an die L 811 (Alverskirchener Straße) angeschlossen. Damit es zu keiner fünfarmigen Kreuzung kommt, wird die L 585 (Wolbecker Straße) im Kreuzungsbereich abgebunden und südlich davon an die Alverskirchener Straße angebunden. Diese Anbindung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan "Stadtfeld I" abgesichert. Die Bebauungspläne "Stadtfeld I" und "Drostegärten" weisen die Ausbauplanung der L 585 bereits aus.

Um die in den vorgenannten Plänen bereits abgesicherte Führung der Alverskirchener Straße und der Mozartstraße verkehrsgerecht zu einer klaren Kreuzung ausbilden zu können, ist die Straße "Orkotten" unmittelbar vor dem Einmündungsbereich leicht nach Norden zu verschwenken. Hierdurch wird das Grundstück Flur 50 Parzelle 447 an der Südostecke geringfügig in Anspruch genommen.

Im Verlauf der weiteren Straßenführung zwischen der Kreuzung und der Eisenbahnlinie wird an der westlichen Seite noch weiterer Grunderwerb notwendig, damit von dem beschriebenen Kreuzungsbereich ab in Verbindung mit der Baßfeldtrasse ein einheitlicher Straßenzug bis zur Emsbrücke geschaffen werden kann.

Im Rahmen der 36. Bebauungsplanänderung werden Art und Maß der Nutzung der Bebauung westlich der jetzigen Wolbecker Straße festgesetzt. Es kommt hier neben der Berücksichtigung des Bestandes zu einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Insbesondere wird gegenüber der bisherigen Planung "Orkotten" das auf dem Grundstück Flur 50 Nr. 447 vorhandene Wohn- und Geschäftshaus durch die Änderungsplanung im Bestand geschützt und erhält erhebliche Er-

weiterungsmöglichkeiten.

Die vorhandene Erschließung der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde bei der Änderungsplanung berücksichtigt. Weiterhin eingetragen wurden die inzwischen in der Örtlichkeit entstandenen Begrünungsbereiche.

Die sich ergebenden Änderungen bedürfen keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Konsequenzen im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung der betroffenen Grundstücke ergeben sich nicht.

Durch die Kreuzungsänderung werden Kosten von rd. 1,5 Mio DM entstehen. Eine Kostenregelung zwischen den Straßenbaulastträgern (Stadt Telgte, Kreis Warendorf und Landschaftsverband Westfalen-Lippe) ist noch zu treffen.

Im Zuge der Änderungsplanung wurde der Verkehrslärm ermittelt. Die lärmbelasteten Flächen sind im Änderungsplan gekennzeichnet. Auf die nachrichtlichen Hinweise Ziffer 3 des Bebauungsplanes wird verwiesen.

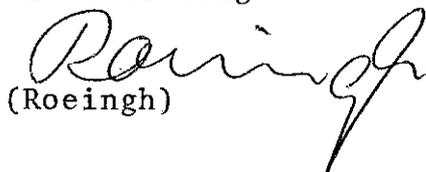
Telgte, 30.11.1982
Stadtbauamt Telgte

Im Auftrage


Diese Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG mit dem Änderungsplan "Orkotten" für die Dauer eines Monats vom 7.6.1983-7.7.1983 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Sie lag beim Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG mit vor.

Telgte, den 18.4.1984

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Roeingh)

A n l a g e

zur Begründung der 36. Änderung des Bebauungsplanes "Orkotten"

hier: Darlegungen und Abwägungen zu den baugestalterischen Vorschriften gem. § 103 BauO NW

Im Plan der 36. Änderung des Bebauungsplanes "Orkotten" sind auch baugestalterische Festsetzungen für den Änderungsbereich aufgenommen worden. Sie haben das Ziel, eine gepflegte Gestaltung der geplanten Neubebauung und damit eine harmonische Einordnung in das Stadt- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Angesichts der besonderen Lage des Änderungsbereiches an zwei in die Stadt hineinführende Landstraßen und gleichzeitig Eingangsbereich in die Altstadt, kommt der Stadtbildpflege und Abwehr von Verunstaltungen eine besondere Bedeutung zu.

Die Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 103 Abs. 1 BauO NW ist ein selbständiges Rechtsinstrument und somit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der besseren Durchführbarkeit ist jedoch diese Satzung mit dem Änderungsplan verbunden worden.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen des Änderungsplanes werden im öffentlichen Interesse teilweise Beschränkungen bei der Dachform und Dachneigung sowie das zu verwendende Eindeckmaterial der Dächer getroffen. Für Drempe, Traufen, Gesims und Firsthöhe sind Obergrenzen bestimmt worden. Garagen müssen als oberirdische Garagen ausgeführt werden. Bei gemeinsamer Grenzbebauung, insbesondere von Garagen, sind alle Baukörper profilgleich zu errichten.

Bei den Fassaden wird dem Stil der Landschaft entsprechend Verblendmauerwerk für mindestens 3/5 der Außenwandflächen vorgeschrieben. Zur Vermeidung von festen Einfriedigungen im Vorgartenbereich, die das Straßenbild stören, beinhaltet die Satzung Ausführungsbeschränkungen bezüglich Art und Ausmaß dieser Anlagen.

Durch die Gestaltungssatzung wird erreicht, daß sowohl die baulichen Anlagen in ihren Proportionen und in der Materialwahl als auch die Vorgarten- und Straßenraumgestaltung eine dem Gebietscharakter entsprechende Einheitlichkeit aufzeigen sollen, ohne daß die gestaltungsbestimmenden Elemente zur Monotonie führen oder die schutzwürdigen Belange der Grundstückseigentümer unzumutbar beschränkt werden. Dem Grundstückseigentümer bleiben bei diesen wenigen Gestaltungsfestsetzungen noch wesentliche Freiräume.

Telgte, den 30.11.1982

Stadtbauamt Telgte

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn circle. The signature is stylized and appears to be a single name or set of initials.