

B e g r ü n d u n g

zur 47. Änderung des Bebauungsplanes "Orkotten I" der Stadt Telgte

Der rechtswirksame Bebauungsplan "Orkotten I", genehmigt durch den Regierungspräsidenten Münster am 03.09.1970, wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB für die Grundstücke Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 50 Flurstücke 838 und aus 839 wie folgt geändert:

I. Eckgrundstück Daimlerstraße/Von-Siemens-Straße Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 50 Flurstück 838 (Volksbankfiliale)

Aufhebung der Festsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" und Neufestsetzung als "Mischgebiet".

Neufestsetzung der Nutzungsgrenze zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche

Festsetzung der Dreigeschossigkeit, wobei das höchstzulässige Geschoß im Dachgeschoß zu errichten ist.

Festsetzung der offenen Bauweise

Neufestsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl

II. Grundstück an der Von-Siemens-Straße Gemarkung Telgte-Stadt Flur 50 aus Flurstück 839

Aufhebung der Nutzung als Gewerbefläche (GE) und als eingeschränkte Gewerbefläche (GE*)

Aufhebung der Nutzungsgrenze zwischen Gewerbegebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet

Neufestsetzung als Mischgebiet

Festsetzung der Nutzungsgrenze zwischen GE/GE* und Mischgebiet

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche

Festsetzung der Dreigeschossigkeit, wobei das höchstzulässige Geschoß im Dachgeschoß zu errichten ist

Festsetzung der offenen Bauweise

Neufestsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl

Wohnheim - Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB nur für Behinderte

Nachrichtliche Darstellung:

Lärmschutzmaßnahmen sind an den im Bebauungsplanauszug gekennzeichneten Seiten des Grundstückes durchzuführen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind in den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) erläutert.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird es ermöglicht, auf dem Grundstück Flur 50 aus Flurstück 839 an der Von-Siemens-Straße ein Wohnheim für Behinderte mit 26 Wohneinheiten zu errichten.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken, da die gegenüberliegende Bebauung überwiegend den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes trägt.

Die in Anbetracht des nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietes erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden durch die Erstellung eines Schallschutzgutachtens sichergestellt. Mit der Anwendung der Ergebnisse dieses Gutachtens bei Durchführung des Bauvorhabens wird einerseits der erforderliche Immissionsschutz für die Bewohner des Wohnheims erreicht und andererseits die Ausnutzbarkeit des angrenzenden Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren ist nicht möglich, da durch die vorzunehmenden Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden.