

B e g r ü n d u n g

zur 44. Änderung des Bebauungsplanes "Orkotten I" der Stadt
Telgte

Der rechtswirksame Bebauungsplan "Orkotten I", erarbeitet vom Kreisplanungsamt Münster am 17.09.1969 und durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt am 03.09.1990, wird für das Grundstück Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 50 Flurstück 504, Otto-Hahn-Straße 13, wie folgt geändert:

Die bisherigen nachstehend aufgeführten Festsetzungen werden aufgehoben:

Eingeschränktes Gewerbegebiet,
Grundflächenzahl 0,8,
Geschoßflächenzahl 1,6,
Dachneigung 0 - 30 Grad.

Hierfür werden folgende Festsetzungen neu getroffen:

Mischgebiet,
Grenze unterschiedlicher Nutzung,
Grundflächenzahl 0,4,
Geschoßflächenzahl 1,0,
Dachneigung 30 - 35 Grad,
Drempel 50 cm,
überbaubare Grundstücksfläche,
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Der Bebauungsplan "Orkotten I" weist für das o. g. Grundstück eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Beabsichtigt ist, auf dem hinteren Grundstücksteil ein Mehrfamilienhaus zu errichten, welches in keinem Zusammenhang zu der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück steht. Die Erschließung des hinteren Grundstücksteiles ist durch Absicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Otto-Hahn-Straße geplant.

Die Planung des Mehrfamilienhauses setzt voraus, daß der Bebauungsplan "Orkotten I" für dieses Grundstück dahingehend geändert wird, daß die Festsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" aufgehoben und die Festsetzung "Mischgebiet" neu festgesetzt wird.

Unter Berücksichtigung der in dem Gewerbequartier an der Otto-Hahn-Straße und der Max-Planck-Straße gelegenen Gewerbebetriebe und der vorhandenen Baustruktur ist eine Änderung in "Mischgebiet" möglich.

In dem Bereich, in dem das Mehrfamilienhaus geplant ist, ist auf den gewerblich genutzten Nachbargrundstücken Wohnbebauung in erheblichem Umfang vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung zueinander bzw. der neugeplanten Wohnbebauung zu den bestehenden Gewerbebetrieben kann daher nicht gesehen werden.

Darüber hinaus schirmt der auf dem von der Änderung betroffenen Grundstück vorhandene nichtstörende Gewerbebetrieb einschließlich betriebszugehöriges Wohnen evtl. Immissionen von Gewerbebetrieben auf der nördlichen Seiten der Otto-Hahn-Straße ab.

Nachteilige Auswirkungen auf das angrenzende Gewerbegebiet hinsichtlich des Bestandes und der Erweiterung der Gewerbebetriebe kommen somit nicht zum Tragen.

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind in dem Änderungsbereich nicht bekannt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt, da das Grundstück an die Otto-Hahn-Straße grenzt, in der eine öffentliche Kanalisation verlegt ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte wird im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung dahingehend geändert, daß die Ausweisung "gewerbliche Baufläche" in "gemischte Baufläche" vorgenommen wird.

Nachrichtliche Darstellung:

Lärmschutzmaßnahmen sind an den im Bebauungsplanauszug gekennzeichneten Seiten des Grundstückes durchzuführen.