Bebauungsplan
„Drostegärten-Nord" – 2. Änderung

Begründung

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	**Änderungsbeschluss**	**3**
2	**Geltungsbereich der Änderung**	**3**
3	**Derzeitige Situation**	**3**
4	**Änderungsanlass und Änderungsziel**	**3**
5	**Änderungspunkt**	**4**
5.1	Änderungspunkt 1	4
6	**Sonstige Belange**	**4**
6.1	Erschließung	4
6.2	Belange von Natur und Freiraum	4
6.3	Strom-, Gas-, Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Abfallentsorgung	4
6.4	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	5
6.5	Immissionsschutz	5
6.6	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	5
7	**Verfahrensvermerk**	**5**

1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 09.10.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Drostegärten-Nord" nach den Vorschriften des § 13 a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB zu ändern.
Die Durchführung erfolgt gemäß § 13 a in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB.
Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Nachverdichtung) wird ermöglicht, da durch die Änderung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.
In dem beschleunigte Änderungsverfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 13 (3) BauGB.
Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird – wie im Folgenden erläutert – gewährleistet.

2 Geltungsbereich der Änderung

Von der im folgenden Pkt. 4 geschilderten Änderung ist die Parzelle 1425 (teilweise) der Flur 51, Gemarkung Telgte, betroffen.

3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des Bebauungsplanes „Drostegärten-Nord" zwischen Haydnstraße und der Bahnlinie Münster – Bielefeld / südlich der K 50 Warendorfer Straße und wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Außerdem befindet sich hier ein Glascontainerplatz. Im Westen grenzt die Bebauung „Drostegärten-Nord" an, im Süden verläuft die Schubertstraße.

4 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der genannte Parkplatz soll teilweise in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden, da sich in der Vergangenheit herausgestellt hat, dass die vorhandenen Einstellplätze nicht in der ausgebauten Zahl benötigt werden. Zunächst war davon ausgegangen worden, dass eine dichtere Wohnbebauung im westlich anschließenden Wohngebiet entstehen würde. Von den insgesamt 23 vorhandenen Parkplätzen sollen 12 für ein Wohnbaugrundstück überplant werden.
Die verbleibende Fläche entfällt auf den zu erhaltenden Grünstreifen

(Fläche zur Anpflanzung) entlang der Bahnlinie und einen schmalen Grünstreifen als Abgrenzung zum restlichen Parkplatz. Der Altglascontainerplatz bleibt in seiner tatsächlichen Größe erhalten.
Anderweitige Nutzungsmöglichkeiten für die zu große Parkplatzfläche – wie beispielsweise die Erstellung eines Spielplatzes oder einer Grünanlage – erscheinen an dieser Stelle nicht sinnvoll, bzw. sind nicht bedarfsgerecht.

5 Änderungspunkt

5.1 Änderungspunkt 1

Änderung von „Öffentliche Verkehrsfläche / Parkplatz" in „Allgemeines Wohngebiet"
Abgrenzung der „Fläche für Ver- und Entsorgung" (Container) entsprechend örtlicher Gegebenheit

Für das entstehende Baugrundstück (ca. 400 m^2) werden die Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanbereiches übernommen:

– Allgemeines Wohngebiet
– I-geschossig
– Einzel- und Doppelhäuser zulässig
– Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,6
– Dachneigung (38° bis 45°)

Somit ist eine Einfügung in die städtebauliche Situation gewährleistet.

6 Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Osten über die Haydnstraße.
Die bestehende Zufahrt zum Parkplatz wird übernommen bzw. angepasst.

6.2 Belange von Natur und Freiraum

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Eine Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG ist nicht gegeben, da ein Bereich mit intensiver Nutzung in Anspruch genommen wird.

6.3 Strom-, Gas-, Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Abfallentsorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte über das bestehende Netz.

Die Entsorgung von häuslichem Schmutzwasser erfolgt über die öffentliche Kanalisation der Stadt Telgte.
Das Niederschlagswasser wird im Mischwasserkanal dem Klärwerk zugeleitet.
Die Abfallentsorgung erfolgt durch private Entsorgungsfirmen.

6.4 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Altlasten u.ä. sind aufgrund der bisherigen Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.
Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls aufgrund der bereits insgesamt erfolgten Bebauungsplanrealisierung nicht zu erwarten.

6.5 Immissionsschutz

Der bestehende Bebauungsplan sieht für die Bebauung aufgrund der Lage an der K 50 und der Bahnlinie passive Schallschutzmaßnahmen vor (Schallschutzfenster der Klasse III). Diese gelten auch für das neue Baugrundstück.

6.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgenommenen sonstigen Textlichen Festsetzungen und Hinweise gelten auch – soweit relevant – für den Änderungsbereich.

7 Verfahrensvermerk

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im September 2008

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld