

B e g r ü n d u n g**zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes
"Stadtgärten I" der Stadt Telgte**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Stadtgärten I" der Stadt Telgte wird im Zuge der 2. Änderung zur Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Gemarkung Telgte-Stadt Flur 52 Flurstück 261, wie in dem Satzungsbeschuß dargestellt, geändert. Die Änderung erfolgt in Verbindung mit dem 2. Wohnungsbauerleichterungsgesetz in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes des Bundes.

Auf dem bisher unbeplanten und un bebauten Grundstück Gemarkung Telgte-Stadt Flur 52 Flurstück 261 (Starenweg) wird eine überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung eines maximal zweigeschossigen Gebäudes ausgewiesen, wobei das zweite Geschoß im Dachgeschoß zu errichten ist. Um das Dachgeschoß als Vollgeschoß nutzen zu können, wird eine Dachneigung von 48 - 55 Grad festgesetzt.

Wegen evtl. vom angrenzenden Bolzplatz ausgehenden Lärmimmissionen ist ein passiver Lärmschutz an der dem Bolzplatz zugewandten Gebäudeseite durchzuführen. Es sollen hier auch keine Räume zum dauernden Aufenthalt geplant werden. Die Grundstücksfläche wird daher als lärmbelastete Fläche ausgewiesen.

Als Abgrenzung zum Bolzplatz wird die Errichtung einer Hecke (Pflanzstreifen von 1,50 m Breite) festgesetzt.

Darüber hinaus sind zum Lärmschutzwall an der B 51 Laubbäume zu pflanzen.

Der im Bebauungsplangebiet auf dem angrenzenden Grundstück ausgewiesene Bolzplatz ist nur für das Bebauungsplangebiet erforderlich und wird auch nur aus diesem Bereich heraus angenommen. Der darüber hinausgehende Bedarf wird in dem Bereich des Schulzentrums abgedeckt. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.03.1992 - 4 B 70/91 (Lüneburg) - kann ein Bolzplatz neben einem reinen Wohngebiet zugelassen werden, wenn er für dieses Gebiet erforderlich und sein überwiegender Einzugsbereich auf das Plangebiet begrenzt ist.

In diesem Fall grenzt der Bolzplatz nicht an ein reines Wohngebiet, sondern an ein allgemeines Wohngebiet. Die sonstigen Voraussetzungen sind darüber hinaus erfüllt.

Im Bebauungsplan "Stadtgärten I" ist vor dem o. g. Grundstück im Starenweg ein Poller eingetragen, der eine Zufahrt zu diesem Grundstück verhindert. Um die Erschließung dieses Grundstückes zu sichern, ist es erforderlich, daß der Poller bis zur östlichen Seite des Grundstückes versetzt wird. Der Fuß- und Radweg bleibt vor dem Bolzplatz bestehen.