

Begründung

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Mönkediek I“ der Stadt Telgte

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Telgte-Stadt Flur 8 Flurstücke 50 und 53 (Münstertor 24) beabsichtigt, den rückwärtigen Bereich seines Grundstückes einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Erschließung des hinterliegenden Bereiches erfolgt über den westlich gelegenen Verbindungsweg, der auf 6.0 m verbreitert wird, von der Straße Münstertor zum Schulgelände der Marienschule. Der Ausbau des Verbindungsweges erfolgt als Verkehrsmischfläche im Sinne des Zeiches 325 StVO.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Straße Münstertor wird ein Sichtdreieck festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine verdichtete ortskernnahe Bebauung wünschenswert.

Um den Wohnbaucharakter des Gebietes zu erhalten, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal sechs Wohneinheiten pro Einzelhaus und die Firsthöhe auf maximal 11 m, bezogen auf die Oberkante Gehweg K 17 (Münstertor), begrenzt.

Der Bebauungsplan „Mönkediek I“ sah ursprünglich einen Teil dieser Grundstücksfläche für eine mögliche Erweiterung der angrenzenden Marienschule vor. Eine solche Erweiterung ist jedoch nach heutigem Stand der Schulentwicklungsplanung nicht mehr zu erwarten. Die baulichen Erweiterungen der Marienschule sind abgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan, der diesen Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ darstellt, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Weiterhin ist im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Gemarkung Telgte-Stadt Flur 8 Flurstück 46 (Immenweg 6) die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal zwei Wohneinheiten geplant. Die Erschließung erfolgt über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger belasteten Fläche vom Immenweg.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Planbereich nicht bekannt.

Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist die Bezirksregierung Münster – Kampfmittelräumdienst – unverzüglich zu verständigen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen.