

Begründung zur

7. Änderung des Bebauungsplanes "Drostegärten-Delsener Heide" der Stadt Telgte

Stand:

Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch

Telgte, August 2007

**Stadt Telgte
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt**

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 24.01.2006 die Einleitung des Verfahrens der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Drostegärten-Delsener Heide" der Stadt Telgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Des Weiteren wurde in dieser Sitzung der Beschluss gefasst, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zu hören.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Drostegärten-Delsener Heide" umfasst die Grundstücke Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 29 Flurstücke 304, 339, 340, 371 und 372, die östlich an die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße angrenzen, mit einer Größe von ca. 15.000 qm. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftliche Flächen an.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Nach § 1 Absatz 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan als Bodennutzungsregelungen sind jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn sie von dem Ziel bestimmt sind, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 1, 3 und 5 BauGB).

Die Stadt Telgte beabsichtigt, im Rahmen der zukünftigen Wohnbauflächenerschließung "Telgte Süd-Ost", die östlich an den Bebauungsplan "Drostegärten-Delsener Heide" anschließt, den Stadtfeldgraben (Gewässer II. Ordnung, Nr. 6.000) innerhalb des Verbandsgebietes des Wasser- und Bodenverbandes Telgte in eine neue Gewässertrasse zu verlegen. Der Stadtfeldgraben entwässert mit einer Gesamtlängelänge von rd. 3,15 km ein rd. 3,85 qkm großes Gebiet.

Hierzu wurde von der Ingenieurgesellschaft Flick, Ibbenbüren, ein Konzept zur naturnahen Entwicklung des Stadtfeldgrabens zur Aktivierung des natürlichen Retentionsvermögens der Gewässeraue zum Schutz der bebauten Ortslage vor Überflutungen sowie zur Festlegung von Entwicklungsmöglichkeiten des Gewässers erarbeitet¹. Die Untersuchungsergebnisse wurden in der Sitzung des Ausschusses Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte am 11.03.2004 vorgestellt und erläutert.

Dieses Konzept beinhaltet Pflegemaßnahmen, die in einem überschaubaren Zeitraum, mit Mitteln der Unterhaltung, den ökologischen Zustand des Gewässers Stadtfeldgraben verbessert. Es enthält aber auch Vorschläge für Renaturierungsmaßnahmen, die im Rahmen der weiteren Wohnbauflächenerschließung "Telgte Süd-Ost" umgesetzt werden sollen und dem Gewässer einen Entwicklungsraum innerhalb der Wohnbebauung sichern.

¹ Flick, Ingenieurgesellschaft GmbH, Konzept zur naturnahen Entwicklung von Böhmer Bach, Stadtfeldgraben und Kiebitzpohl, Ibbenbüren, 2004

Die ökologischen Verbesserungsmaßnahmen wurden in einem Genehmigungsantrag gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz dargestellt. Sowohl für den heutigen Zustand als auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verbesserungsmaßnahmen und der angestrebten naturnahen Entwicklung am Stadtfeldgraben ist der Nachweis für die schadloose Ableitung des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) innerhalb des Gewässerprofils geführt worden.

Da die in dem Bebauungsplanentwurf "Telgte Süd-Ost" festgesetzten Flächen für die neue Gewässertrasse teilweise auch innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Drostegärten-Delsener Heide" der Stadt Telgte liegen, sind diese Bereiche im v.g. Bebauungsplan als "Fläche für die Wasserwirtschaft" planerisch zu sichern. Der derzeitige Verlauf des Stadtfeldgrabens hätte keine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung der entstehenden Bauflächen im Bebauungsplangebiet "Telgte Süd-Ost" zugelassen, so dass die Verlegung in der Abwägung richtig ist.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

3. Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches der 7. Änderung innerhalb eines "Wohnsiedlungsbereiches".

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 7. Änderung als "öffentliche oder private Grünfläche" und "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" dargestellt.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte wird der Bereich ebenfalls als "Fläche für die Wasserwirtschaft" durch entsprechende Darstellung gesichert.

4. Derzeitige Situation im Plangebiet

Die von der 7. Änderung betroffenen Grundstücke sind im Bebauungsplan "Drostegärten-Delsener Heide" der Stadt Telgte derzeit als "Private Grünfläche" mit der überlagernden Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und "Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Von Westen nach Osten verläuft eine 30 kV-Hochspannungsleitung, die im Rahmen der Realisierung des angrenzend geplanten Wohngebietes "Telgte Süd-Ost" abgerüstet werden soll.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

5.2 Altlasten

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet/Änderungsbereich.

Auch der Stadt Telgte liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung begründen.

5.3 Kampfmittel

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde zu verständigen.

5.4 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt vor allem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Mit den im Umweltbericht aufgeführten plangebietsinternen Maßnahmen kann ein Ausgleich des mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffs in Natur- und Landschaft nicht erzielt werden. Der in der Eingriffsbilanz ermittelte Biotopwertdefizit wird im Ausgleichsflächenpool Emsaue, Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 54, Flurstück 64, kompensiert.

5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 Telgte und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Droste-gärten-Delsener Heide" befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmä-

ler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Telgte von 22.10.1980, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

6. Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist, dargestellt.