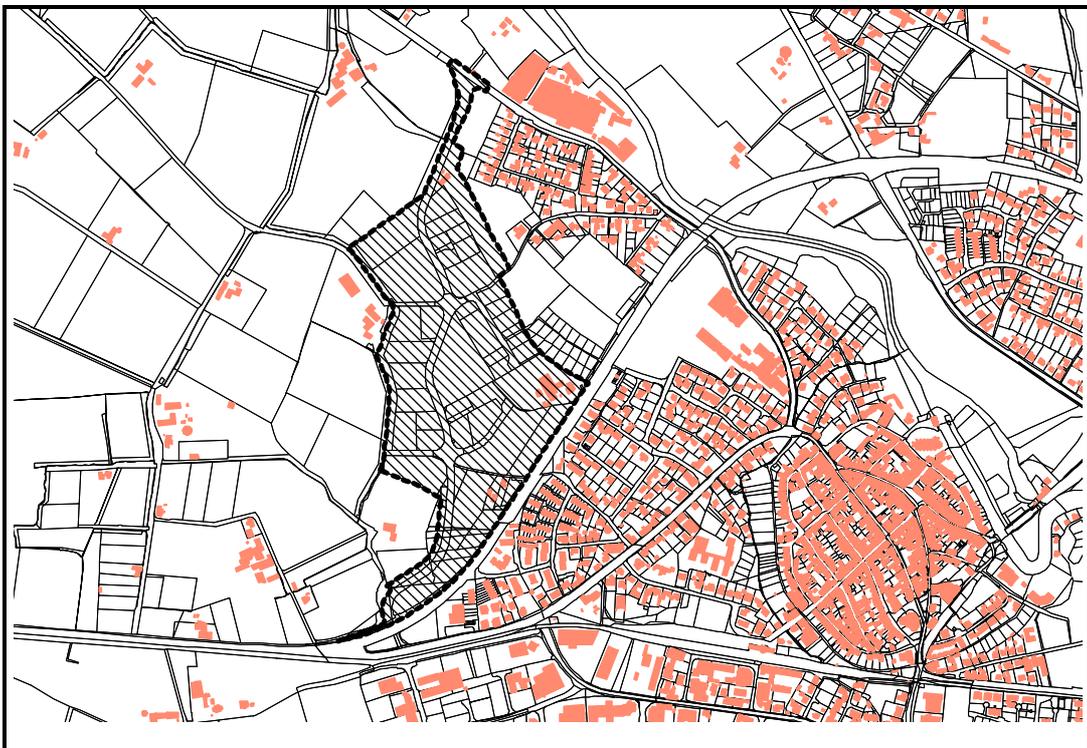


Begründung

zur

13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

"Gewerbepark Kiebitzpohl" der Stadt Telgte



Stand:

Oktober 2007

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

Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

• Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 08.06.2006 die Durchführung des Verfahrens der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Kiebitzpohl" der Stadt Telgte gem. § 13 BauGB beschlossen. Ziel dieses Verfahrens ist, die bauliche Ausnutzbarkeit der nördlich und südlich des Fuß- und Radweges, der von der Hans-Geiger-Straße abzweigend in östliche Richtung zur Bundesstraße B 51 verläuft, angrenzenden Gewerbegrundstücke zu optimieren.

Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 45 Flurstücke 445, 465 und 456.

Änderungspunkte

- Aufhebung der Festsetzung "Fuß- und Radweg" und Neufestsetzung dieser Fläche "L" - Leitungsrecht für die öffentlichen Versorgungsträger -
- Erweiterung der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche bis 2 m an das planungsrechtlich festgesetzte Leitungsrecht
- Erweiterung der nördlichen überbaubaren Fläche bis 2 m an das planungsrechtlich festgesetzte Leitungsrecht

Erläuterung zur Änderung

Aufgabe der kommunalen Wirtschaftspolitik ist es, die örtliche wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und zu unterstützen, damit ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für die lokale Bevölkerung geschaffen werden kann. Eine Grundvoraussetzung dafür ist, dass planungsrechtlich gesicherte und voll erschlossene Industrie- und Gewerbeflächen in ausreichender Anzahl und entsprechender Qualität zur Verfügung stehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbepark Kiebitzpohl" setzt im südöstlichen Bereich, unmittelbar nördlich der Wohngebäude Kiebitzpohl 1 und 2, einen Fuß- und Radweg fest. Beidseitig hiervon verlaufen die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils in einem Abstand von 10 m. Dieser Fuß- und Radweg, der aus planungsrechtlicher Sicht eine Verbindung zum Stadtkern schaffen sollte, ist bislang nicht hergestellt. Lediglich die Versorgungsanlagen (Strom, Gas, Wasser) und eine Druckrohrleitung für die häuslichen Abwässer der Wohngebäude Kiebitzpohl 1 und 2 befinden sich in dieser Fläche.

Obwohl die Möglichkeit besteht, das Gewerbegebiet an dieser Stelle fuß- und radläufig zu erreichen, ist die Akzeptanz an dieser Stelle kaum vorhanden. Dagegen wird der unmittelbar südlich der Kleingartenanlage vorhandene Fuß- und Radweg verstärkt genutzt.

Aufgrund des Zuschnitts der angrenzenden Gewerbegrundstücke und der festgesetzten Grenze der überbaubaren Fläche zum bislang festgesetzten Fuß- und Radweg hin gestaltet sich die Vermarktung als sehr schwierig. Mit der 13. vereinfachten Änderung wird daher die Festsetzung "Fuß- und Radweg" aufgehoben und diese Fläche lediglich als "L" (Leitungsrecht für die öffentlichen Versorgungsträger) festgesetzt. Östlich angrenzend hiervon bleibt die Festsetzung "Geh- und Fahrrecht" (mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger) zur Erschließung der Wohngebäude Kiebitzpohl 1 und 2 bestehen.

Die angrenzenden Gewerbegrundstücke bleiben im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kiebitzpohl" weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der sogenannte Abstandserlass. Unter Beachtung der Abstandsliste 1990/94 wird die zulässige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgrad gegliedert. Nach der genannten Abstandsgliederung ergibt sich im Plangebiet für den Bereich südlich und nördlich des Geltungsbereiches der 13. vereinfachten Änderung folgende Zone:

- GE – unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass die künftig hier angesiedelten Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen. In diesem Falle sind auch Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) der Abstandsliste 1990/94 zulässig.

Am Rand der 40 m breiten öffentlichen Grünzone zur Bundesstraße, die gleichzeitig die erforderliche anbaufreie Zone mit Zu- und Abfahrtsverbot zur Bundesstraße gewährleistet, verläuft ein Fuß- und Radweg, von dem aus das Gewerbegebiet für den Radfahrer und Fußgänger erschlossen wird. Dieses Wegenetz erhält Anschluss an das vorhandene Kleingarten- und Heckenwegenetz im Norden und führt von dort weiter in die August-Winkhaus-Siedlung.

Innerhalb der anbaufreien Zone liegen im südöstlichen Bereich zwei Wohngebäude, die von der B 51/64 verkehrstechnisch erschlossen werden.

Zur Bestandssicherung dieser Wohngebäude wurden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, wobei diese so weit reduziert wurden, dass lediglich geringfügige Erweiterungen an den Gebäuden möglich sind. Die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ist ausgeschlossen.

Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I.S. 137), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV. NRW. S. 644)

Durch das Verfahren der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Kiebitzpohl" der Stadt Telgte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Trotz der lediglich punktuellen Änderung bleibt die dem Bebauungsplan zugrunde liegende eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB nicht erforderlich. Auch ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18 ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 21 BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB zu bewerten und auszugleichen ist. Das Vermeidungsgebot gem. § 8 a BNatSchG ist hier in der Abwägung mit dem Angebot an verkehrsmäßig optimal angebotenen Gewerbeflächen zu sehen.

Der mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird auf externen Flächen ausgeglichen. Das nach dem "Warendorfer Modell" ermittelte Biotopwertdefizit von 570 Biotopwertpunkten wird im Ausgleichsflächenpool der Stadt Telgte in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 54 Flurstück 64 vollständig ausgeglichen. Gem. § 9 (1a) BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen in der genannten Fläche dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Stand 22.11.06	Kiebitzpohl -Änderung Überbaubare Fläche Stichweg					
Bestand						
Bewertungsparameter						
Biotokürzel	Code Nr.	Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert	Einzelflächenwert	Bermerkung
Summe G 1			1.900,00		570,00	
	4.1	Private Grünfläche	950,00	0,30	285,00	Nicht überbaubare Fläche
	4.1	Private Grünfläche	950,00	0,30	285,00	Nicht überbaubare Fläche
Planung						
Bewertungsparameter						
	Code Nr.	Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert	Einzelflächenwert	Bermerkung
Summe G 2			1.900,00		0,00	
	1.1	Versiegelte Fläche	950,00	0,00	0,00	Überbaubare Fläche
	1.1	Versiegelte Fläche	950,00	0,00	0,00	Überbaubare Fläche
Gesamtbilanz						
		G1 Bestand			570,00	
		G2 Planung			0,00	
		Differenz			570,00	