



ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEST

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte

hier: **Aufhebung der Darstellungen "Öffentliche oder private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" und "Bolzplatz" und "Fläche für die Landwirtschaft" und Darstellung als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit"**

In seiner Sitzung am 08.04.2003 hat der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte die Einleitung des Verfahrens zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte - Teilplan Ortslage Westbevern - gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Verfahrens umfasst sowohl die vorhandenen Sport- und Tennisplätze als auch die angrenzende Hofstelle Sickerhook 29.

Der Planbereich liegt im Südwesten der Ortslage Westbevern-Adrup - östlich der Bahnlinie - direkt südlich angrenzend an die geplante Umgehungsstraße L 588 n.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Telgte - Teilplan Ortslage Westbevern - stellt die Bereiche der Sport- und Tennisplätze als "Öffentliche oder private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" und "Bolzplatz" dar. Die südlich angrenzende Hofstelle Sickerhook 29 ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Land- und Forstwirtschaft" dargestellt.

Der Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte wird gem. § 10 BauNVO als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit" dargestellt, um die gesamte Freizeitanlage mit den unterschiedlichen baulichen Anlagen einschließlich der landwirtschaftlichen Hofstelle Sickerhook 29 planungsrechtlich zu sichern.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Sport- und Tennisplätze werden diese Bereiche gem. § 10 Abs. 2 BauNVO differenziert als "Sondergebiet SO 2" mit der zulässigen Nutzung "Sportplätze mit Sportheim und Sportwärfung (1 Wohneinheit)" und als "Sondergebiet SO 3" mit der zulässigen Nutzung "Tennisplatz mit Clubheim" im Flächennutzungsplan neu dargestellt.

Der Bereich der südlich angrenzenden Hofstelle Sickerhook 29 wird als "Sondergebiet SO 4" mit der zulässigen Nutzung "Freizeithof und Nebengebäude, sowie zwei Wohnungen in bestehenden Gebäuden (2 Wohneinheiten)" neu dargestellt. Da hier die Nutzung im Detail noch von künftigen Betreibern abhängt, sollen flexible Möglichkeiten, soweit sie dem Nutzungsziel "Sport und Freizeit" entsprechen, offengehalten werden.

Durch die Überplanung dieser Hofstelle und einer der angrenzenden Nutzung angepassten adäquaten Darstellung für diesen Bereich wird eine Nachfolgenutzung im Sinne der Sport- und Freizeitanlagen ermöglicht. Detailliertere Festsetzungen werden im Bebauungsplanentwurf getroffen.

Für das ebenfalls im Sondergebiet gelegene Grundstück der Reit- und Longierhalle sowie der bestehenden Sport- und Mehrzweckhalle wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte - Teilplan Ortslage Westbevern - durch Verfügung der Bezirksregierung Münster vom 03.03.1997 Az.: 35.2.1-5101-70/96 bereits rechtskräftig geändert.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt derzeit über den westlichen Wirtschaftsweg (Bahnseitenweg). Zukünftig erfolgt die Erschließung von Nordosten als Unterführung der L 588 n. Nach den Ausbauplanungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der L 588 n steht hier eine ausreichende lichte Breite der Unterführung von 7,0 m zur Verfügung. Da der Bereich SO 3 (Tennisanlage) ausschließlich über den westlichen Wirtschaftsweg (Bahnseitenweg) erschlossen wird, wird die Erschließung dieses Bereiches auch nach Fertigstellung der L 588 n weiterhin über den westlichen Wirtschaftsweg (Bahnseitenweg), bei dem ein durchgehender Straßenquerschnitt von 6,0 m einschließlich beidseitig 0,5 m Bordsteine vorhanden ist, erfolgen. Die Erschließung des Bereiches SO 4 wird zukünftig ebenfalls ausschließlich über den westlichen Wirtschaftsweg (Bahnseitenweg) erfolgen.

Der Planbereich ist insgesamt an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Immissionen der unterschiedlichen Aktivitäten für die Wohnnutzung auf benachbarten Grundstücken wurden im konkreten Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes wird als Ergebnis des vorliegenden Gutachtens zusammenfassend festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte auch bei sog. "isolierten Ereignissen" unterschritten werden. Das Gutachten spricht jedoch die Empfehlung aus, dass in den Vereinsthemen zur Sicherstellung des Immissionsschutzes im Bereich der Wohnhäuser Sickerhook 29/29a während der Nachtzeit Außenveranstaltungen sowie lärmintensive Veranstaltungen in den Räumen bei geöffneten Fenstern zu vermeiden sind. Eine entsprechende Aussage erfolgt im konkreten Bebauungsplanverfahren.

Hinsichtlich der von der Flutlichtanlage ausgehenden möglichen Emissionen wurde ebenfalls gutachterlich festgestellt, dass diese Anlage als "nicht belästigend" für die Umgebung einzustufen ist. Eine entsprechende Aussage erfolgt ebenfalls im konkreten Bebauungsplanverfahren.

Die Immissionen der künftigen L 588 n haben keine Einwirkungen auf die Nutzung mit sportlichen und sonstigen Veranstaltungen.

Da durch die Planänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf erstellt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen.

Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauvorhaben sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Der Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte zwecks Darstellung eines Sondergebietes "Sport- und Freizeit" ist im beiliegenden Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 08.04.2003 den Beschluss zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte zwecks Aufhebung der Darstellungen "Öffentliche oder private Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Sportplatz" und "Bolzplatz" und "Fläche für die Landwirtschaft" sowie Darstellung als Sondergebiet "Sport und Freizeit" gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Des Weiteren wurde in der v.g. Sitzung beschlossen, die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu hören. Dieser Beschluss ist am 02.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Telgte, den 08.04.2003

Melchers
Vorsitzende des Bau- und
Planungsausschusses

Wiegert
Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.05.2003 bis einschließlich 26.05.2003 stattgefunden.

Telgte, den 27.05.2003

Roeingh
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 04.12.2003 beschlossen, die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte mit Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss ist am 21.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Telgte, den 04.12.2003

Melchers
Vorsitzende des Bau- und
Planungsausschusses

Hüttmann
Schriftführer

Der Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte mit Erläuterungsbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2004 bis einschließlich 02.07.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Telgte, den 05.07.2004

Roeingh
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 20.07.2004 die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte mit Erläuterungsbericht beschlossen.

Telgte, den

Roeingh
Bürgermeister

Lehmann
Schriftführer

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB wurde die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte genehmigt.

Verfügung vom
(Az.:)

Bezirksregierung Münster
im Auftrag

Münster, den

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung mit Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes hat am

Rechtskraft erlangt.

Telgte, den

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 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), geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 ber. S. 982/SGV NRW. 232)

LEGENDE

	Änderungsbereich
	Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit"
- SO 2	zulässig sind: Sportplätze mit Sportheim und Sportwärfung
- SO 3	zulässig sind: Tennisplatz mit Clubheim
- SO 4	zulässig sind: Freizeithof und Nebengebäude, sowie 2 Wohnungen in bestehenden Gebäuden (2 Wohneinheiten)
	Öffentliche oder private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz"
	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz"
	Fläche für die Landwirtschaft
	Wald

36. Änderung des Flächennutzungsplanes Telgte

Stadt Telgte

	Maßstab	1 : 2.000	Stadt Telgte	
	Aktenzeichen	6.2.2.04	Der Bürgermeister	
	Bearbeiter	Geb.	Fachbereich	
	Datum	20.07.2004	Planen, Bauen, Umwelt	