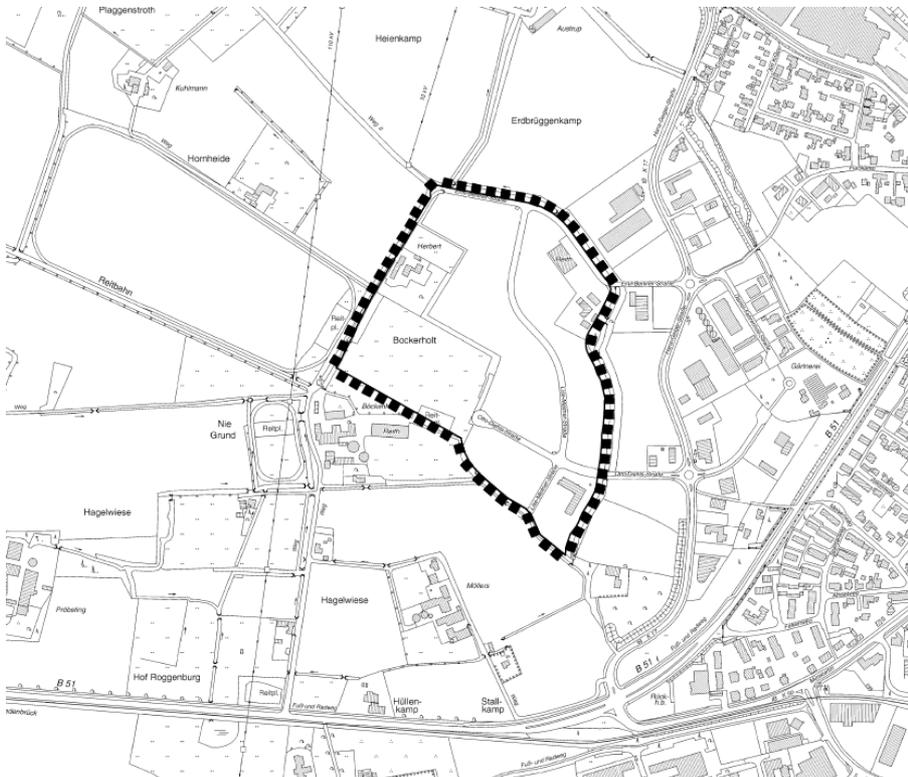


Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl - West“ – 4. Änderung

Entscheidungs- begründung

Gem. § 13 BauGB

Stadt Telgte



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Derzeitige Situation	3	
1.3	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
1.4	Änderungsverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	5	
2.1	Änderung der Öffentlichen Verkehrsflächen	5	
2.2	Änderung der überbaubaren Flächen	6	
2.3	Änderung der Fläche für Ver- und Entsorgung	6	
2.4	Änderung von Festsetzungen im Freiraum	6	
3	Erschließung	6	
4	Natur und Landschaft	7	
4.1	Eingriffsregelung	7	
4.2	Artenschutz	7	
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7	
4.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	7	
5	Sonstige Belange	7	
5.1	Ver- und Entsorgung	7	
5.2	Alllasten	7	
5.3	Immissionsschutz	8	
5.4	Denkmalschutz	8	
6	Verfahrensvermerk	8	
	Anhang	9	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 20.11.2014 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kiebitzpohl - West“ gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vereinfacht zu ändern.

Die Änderung beinhaltet die Verlegung und Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Anpassung des vorhandenen Gewässerlaufs entsprechend des Bestandes (s.u.).

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl - West“ liegt im Nordwesten der Ortslage Telgte. Der ca. 17 ha große Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- einen Graben im Norden,
- die Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Kiebitzpohl“ im Osten,
- eine Hofstelle und landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie
- die an den Kiebitzpohlgraben angrenzenden Freiflächen im Westen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Derzeitige Situation

Die Gewerbeflächen im Bebauungsplan „Kiebitzpohl-West“ liegen standortgünstig in unmittelbarer Nähe zur B 51 mit Anbindung an die BAB 1.

Die Flächen innerhalb des Gewerbeparks sind weitestgehend verkauft und einige Grundstücke bereits bebaut. Das Erschließungsnetz ist mit Ausnahme der westlichen Otto-Diehls-Straße bereits hergestellt.

Die Flächen, die bisher nicht bebaut sind, werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und sind teilweise von Gehölzstrukturen eingeraht. Im westlichen Bereich des Plangebietes der 4. Änderung verläuft der Kiebitzpohlgraben, der von Gehölzen gesäumt ist.

1.3 Änderungsanlass und Änderungsziel

Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kiebitzpohl-West“ ist zum Einen die erforderliche Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes, zum Anderen die Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die Bestandsituation vor Ort.

Im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kiebitzpohl-West“ wurde die Lise-Meitner-Straße nach Osten verlegt. Zwischenzeitlich hat sich jedoch durch die Ansiedlung eines Betrie-

bes gezeigt, dass diese Änderung nicht mehr erforderlich ist, so dass der Straßenverlauf planungsrechtlich wieder an den alten Verlauf angepasst werden soll. Durch die Änderung des Straßenverlaufs bedingt wird ferner eine Anpassung der Baugrenzen, eine Verlegung der westlich der Lise-Meitner-Straße festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgung sowie der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO (Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen gem. Abstandsliste 2007) erforderlich.

Des Weiteren stimmen Festsetzungen im Südosten und im Westen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht mit der Bestandssituation vor Ort überein und erfordern Änderungen:

Im südöstlichen Plangebiet soll die Anpassung des öffentlichen Straßenverlaufes an die örtliche Bestandssituation erfolgen und die bereits realisierten Gehwege und Parkplätze in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen werden. Im westlichen Plangebiet soll der Kiebitzpohlgraben entsprechend seines Verlaufes nach Süden verlängert und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

1.4 Änderungsverfahren

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung des Bebauungsplanes vor. Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

• NATURA 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die rund 500 m nördlich gelegene Emsaue (DE-4013-301), Teilabschnitt zwischen den Kreisen Warendorf und Gütersloh. Das Schutzgebiet erstreckt sich nördlich der August-Winkhaus-Straße.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet hauptsächlich „Gewerbliche Baufläche“ dar. Lediglich entlang der westlichen und südwestlichen Grenze ist eine Grünfläche sowie ein Bodendenkmal dargestellt.

- **Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kiebitzpohl-West“**

Der Bebauungsplan „Kiebitzpohl-West“ ist seit 2007 rechtskräftig und wurde seitdem durch 3 Änderungen angepasst.

Die Art der baulichen Nutzung ist größtenteils als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. In einem Teilbereich im Süden des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine maximale Baukörperhöhe von 12 bzw. 13 m - je nach Lage im Plangebiet - bestimmt.

Zulässig ist eine abweichende Bauweise in großzügig gefassten Baugrenzen (Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen 3 bzw. 5 m).

Gemäß § 1 (4) BauNVO wurde das Gewerbegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen bzw. unzulässigen Betrieben und Anlagen auf Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007 gegliedert.

Ferner setzt der Bebauungsplan für einzelne Flächen im Westen und Südwesten Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und Wasserflächen gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fest.

- **Angrenzende verbindliche Bauleitplanung**

An den Bebauungsplan „Kiebitzpohl-West“ grenzt der Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“ im Osten an. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie Industriegebiet gem. § 9 BauNVO fest.

2 **Änderungspunkte**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden folgende Änderungspunkte erforderlich:

-

2.1 **Änderung der Öffentlichen Verkehrsflächen**

Die nördliche Lise-Meitner-Straße wird im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplan Kiebitzpohl-West um ca. 40 m nach Westen verlegt. Damit wird diese wieder an den Straßenverlauf der 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst, da die zwischenzeitlich vorgenommene planungsrechtliche Verlagerung auf Grund geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr erforderlich ist.

Ferner wird der öffentliche Straßenverlauf im südöstlichen Plangebiet an die örtliche Bestandssituation angepasst und damit die festgesetzte Verkehrsfläche etwas vergrößert. So werden die bestehenden

Gehwege an der Otto-Diehls-Straße und die Parkplätze südlich der Otto-Diehls-Straße in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen.

2.2 Änderung der überbaubaren Flächen

Durch die Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen im Norden und Südosten des Plangebietes wird die Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Die Baugrenzen werden wie im Bereich der übrigen Bauflächen in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Im nördlichen Bereich wird durch die Verlegung der Lise-Meitner-Straße ferner die Anpassung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO erforderlich.

2.3 Änderung der Fläche für Ver- und Entsorgung

Durch die planungsrechtliche Verlegung der Lise-Meitner-Straße (s. Pkt. 2.1) wird ebenfalls eine Verlegung der festgesetzten „Fläche für Ver- und Entsorgung, Elektrizität“ im Norden erforderlich.

2.4 Änderung von Festsetzungen im Freiraum

Der Kiebitzpohlgraben entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird entsprechend des tatsächlichen Verlaufs im Bebauungsplan nach Süden verlängert und als Fläche für Wasserwirtschaft und Wasserfläche gem. § 31 WHG festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird demnach verkleinert, es bleibt jedoch östlich ein ca. 5 m breiter Streifen als Eingrünung des Gewerbegebietes bestehen.

3 Erschließung

Die Erschließung wird im Plangebiet wie bisher sichergestellt. Durch die Verlegung der Lise-Meitner-Straße ergibt sich im nördlichen Plangebiet keine Änderung, da die Straße auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes realisiert wurde und daher schon dort verortet ist, wo diese durch die 4. Änderung festgesetzt wird.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

4 Natur und Landschaft

4.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Mit der Planung entsteht kein Biotopwertdefizit (s. Anhang).

4.2 Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind von der Änderung nicht betroffen, da lediglich Anpassungen an den Bestand mit der Änderung erfolgen. Somit werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG vorbereitet.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Am westlichen Rand des Plangebietes der 4. Änderung verläuft der Kiebitzpohlgraben. Dieser wird entsprechend seines Verlaufes in der Planzeichnung des Bebauungsplans nach Süden verlängert und planungsrechtlich gesichert. Durch die Änderung kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Gewässers.

4.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet ist größtenteils bereits erschlossen.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Ver- und Entsorgung im Norden der Lise-Meitner-Straße wird im Zuge der Verlegung der Straße ebenfalls verlegt.

Weitere Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.2 Altlasten

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

5.3 Immissionsschutz

Der Belang ist durch die Änderung nicht betroffen. Die wesentliche Maßnahme zum Immissionsschutz im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Gliederung in Abstandsklassen nach den jeweiligen Störgraden der anzusiedelnden Betriebe. Diese wird unverändert übernommen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6 Verfahrensvermerk

Mit der Rechtskraft der Änderungspunkte verlieren die entsprechenden bisherigen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die Änderung nicht relevant und bleiben unverändert gültig.

Der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, 22.09.2015

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* unter Berücksichtigung der überarbeiteten und ergänzten Fassung für den Kreis Coesfeld angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe erforderlich ist.

* Kreis Warendorf:
Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope).
Warendorf, Oktober 2006
(Fassung 2015)

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbe- und Industriegebiet (max. 80 % Versiegelung)	143.780				
versiegelte Fläche	115.024	0,0	1,0	0,0	0
unversiegelte Fläche	28.756	0,3	1,0	0,3	8627
Verkehrsfläche	14.589				
versiegelte Fläche	12.589	0,0	1,0	0,0	0
Verkehrsrün mit Baumpflanzung (Anpflanzung entlang der Erschließungsstraße rund 50 Bäume à 40 qm)	2.000	0,4	1,0	0,4	800
Wasserfläche	1.578				
Gehölzerhalt	576	1,0	1,0	1,0	576
Wasserfläche	1.002	1,2	1,0	1,2	1202
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.439				
Gehölzerhalt	540	1,0	1,0	1,0	540
Uferbereich	899	0,7	1,0	0,7	629
Öffentliche Grünfläche	5.279				
Gehölze (Anpflanzung)	3.166	0,7	1,0	0,7	2216
Gehölze (Erhalt und Ergänzung)	2.113	0,7	1,0	0,7	1479
Summe Bestand G1	166.665				16.070

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbe- und Industriegebiet (max. 80 % Versiegelung)	143.741				
versiegelte Fläche	114.993	0,0	1,0	0,0	0
unversiegelte Fläche	28.748	0,3	1,0	0,3	8624
Verkehrsfläche	14.661				
versiegelte Fläche	12.661	0,0	1,0	0,0	0
Verkehrsrün mit Baumpflanzung (Anpflanzung entlang der Erschließungsstraße rund 50 Bäume à 40 qm)	2.000	0,4	1,0	0,4	800
Wasserfläche	1.689				
Gehölzerhalt	576	1,0	1,0	1,0	576
Wasserfläche	1.113	1,2	1,0	1,2	1336
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.556				
Gehölzerhalt	540	1,0	1,0	1,0	540
Uferbereich	1.016	0,7	1,0	0,7	711
Öffentliche Grünfläche	5.018				
Gehölze (Anpflanzung)	3.153	0,7	1,0	0,7	2207
Gehölze (Erhalt und Ergänzung)	1.865	0,7	1,0	0,7	1306
Summe Planung G2	166.665				16.100

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	16.100	-16.070	=	30
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		30	Biotopwertpunkten.	

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP "Kiebitzpohl - West" - 4. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Telgte
Antragstellung (Datum):	24.03.2015
<p>Mit der 4. Änderung erfolgen lediglich Anpassungen an den Bestand. Durch die Änderungen (z.B. Verlagerung der Verkehrsfläche) sind keine Artenschutzbelange betroffen. Somit werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG vorbereitet.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
<p>Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
<p>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</p>	
<p>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p>	
<p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>	

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung