

Stadt Telgte

Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“

(Begründung – *Entscheidungsbegründung* – 2. und 4. Änderung*)

**) Die Änderungen in der Begründung "2. u. 4. Änderung" wurden in Kursivschrift kenntlich gemacht*

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Planungsanlaß und Planungserfordernis der Bebauungsaufstellung	1
1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsvorgaben	3
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	3
2.1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet / Industriegebiet	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1 Baukörperhöhen	6
2.2.2 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl	6
2.2.3 Überbaubare Flächen	6
2.2.4 Bauweise	6
2.3 Erschließung	7
2.3.1 Anbindung an das übergeordnete Netz	7
2.3.2 Innere Erschließung	7
2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr	8
2.3.4 Ruhender Verkehr	8
2.3.5 Fußwegenetz	8
2.4 Grünflächen und Freiraumgestaltung	9
2.4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	9
2.4.2 Öffentliche Grünflächen	10
2.4.3 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
2.4.4 Wasserwirtschaftliche Belange / Gewässer	11
3. Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung	11
3.1 Immissionsschutz	11
3.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten	12
3.3 Sonstige Belange - Denkmalschutz	13
3.4 Besitzstruktur / Bodenordnung	13
4. Auswirkungen der Planung	13
4.1 Auswirkungen auf die Betroffenen	13
4.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke	13
4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt	14
5. Flächenbilanz	15

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Telgte hatte am 20.09.89 und 13.09.90 beschlossen, am nordwestlichen Stadtrand einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB für einen Gewerbepark aufzustellen.

Nachdem durch gerichtliche Entscheidung die Auffassung vertreten wurde, daß der Bebauungsplan rechtswidrig sei, erfolgte der Beschluß zur Neuaufstellung am 02.07.1996, jedoch unter Ausschluß des nördlichen Bereiches. Mit dem Beschluß vom 28.08.1997 wurde auch ein Bereich im Südwesten, der nicht für die Entwicklung des Gewerbegebietes zur Verfügung steht, ausgeklammert.

Da nach Auffassung des Gerichtes Abwägungsfehler vorlagen, wurde das Bebauungsplanverfahren durch o.a. Aufstellungsbeschluß erneut eingeleitet.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, insbesondere zur Sicherstellung des Immissionsschutzes und der landschaftlichen Einbindung.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Südosten durch die Trasse der B 51
- im Nordosten durch die vorhandene Kleingartensiedlung und die Verlängerung der Begrenzung durch Weidegrundstücke nach Nordwesten, unter Einbeziehung eines geplanten Regenrückhaltebeckens
- im Nordwesten durch den Grünzug eines vorhandenen Bachlaufes und die sich aus der Erschließungsplanung ergebende künftige Straßenparzelle bis zur August-Winkelhaus-Straße im Norden
- und im Südwesten durch die Trasse der geplanten Erschließungsstraße mit Anbindung an die B 51

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlaß und Planungserfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Gute Standortfaktoren für Gewerbeansiedlung in Telgte und eine bisher positiv verlaufende Konjunktur haben in der Vergangenheit wiederholt zu Anfragen von ortsansässigen und auswärtigen Unternehmen nach gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet in verkehrsgünstiger Lage geführt.

Die Stadt Telgte hat in erschlossenen Gewerbegebieten seit einiger Zeit keine Flächenreserven mehr anzubieten, abgesehen von zersplitterten, ungünstig zugeschnittene Restflächen, so daß innerhalb der bestehenden erschlossenen Gewerbegebiete keine nennenswerten Flächen für Neuansiedlung oder Verlagerung von Betrieben mehr vorhanden sind.

Die Frage des Standortes von Gewerbeflächen wurde insbesondere aufgrund der Erfahrungen mit dem Gewerbegebiet „Loddenkämpe“ geprüft. Für dieses Gebiet zeigten anfragende Gewerbetreibende jedoch kein Interesse an Gewerbeflächen. Als Grund hierfür wurde die Standortgunst angegeben: Marktferne zu Münster, zusätzliche Entfernungen und damit auch der Zeitaufwand zur Autobahn. Auch die entlang des Gewerbegebietes verlaufende Bahnlinie Telgte-Warendorf wurde als problematisch, da überquerungsbedürftig, angesehen.

Für das Gewerbegebiet „Kiebitzpohl“ spricht dagegen die günstigere Verkehrslage an der B 51/64 in Richtung Münster. Das Gewerbegebiet liegt auch zwischen den beiden Autobahnanschlüssen Münster-Nord, zu erreichen über Westbevern und Handorf/Schiffahrter Damm, und Münster-Süd, zu erreichen über die B 51 und die Umgehungsstraße von Münster.

Das geplante Gewerbegebiet liegt auch in unmittelbarer Nähe der Verkehrsschnittstelle Münster, Osnabrück und Bielefeld.

Aus ökologischer Sicht bietet sich dieses Gebiet wegen der geringen ökologischen Wertigkeit zur Bebauung an. Das Nähere ergibt sich aus dem Grünordnungsplan und seiner Bilanzierung.

Abzuwägen waren allerdings auch die Immissionen, die von dem geplanten Gewerbegebiet auf die August-Winkhaus-Siedlung im Norden des Gebietes und auf die dichte Besiedlung östlich der B 51 ausgehen.

Dem Bestand der Wohnsiedlungen wurde dadurch Rechnung getragen, daß im Bebauungsplangebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben Abstandsklassen entsprechend der Abstandsliste 1990 festgesetzt wurden. Durch die Bildung der Abstandsklassen ist es gelungen, störende Immissionen von den genannten Wohngebieten fernzuhalten. Das Gewerbegebiet weist nämlich eine gestaffelte Bildung von Abstandsklassen auf, um eine Störung der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Im übrigen sind auch ausreichend dimensionierte Abstandsflächen gebildet worden.

Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes Teilabschnitt Münsterland sieht für die Stadt Telgte einen Gewerbebedarf von insgesamt 40 ha vor. Der Gewerbepark Kiebitzpohl hat eine Größe von 24,94 ha und erfüllt somit noch nicht den vollständigen Bedarf der Stadt Telgte.

Unter Beachtung des § 1 Maßnahmengesetz ist auszuführen, daß die Stadt Telgte z. Z. eine größere Anzahl Bebauungspläne für Wohngebiete aufstellt, die die erkennbare Nachfrage nach Wohnbauland decken sollen. Der Flächennutzungsplan stellt den voraussichtlichen Bedarf bis zum Jahre 2010 dar. Der Wohnbedarf, der aus der Entwicklung des Gewerbegebietes „Kiebitzpohl“ entsteht, ist aufgrund der derzeit noch nicht zu schätzenden Anzahl von Arbeitsplätzen nicht abzusehen. Es ist zu erwarten, daß mit der abschnittswisen Entwicklung und Ansiedlung der Betriebe zum jeweiligen Zeitpunkt auch Möglichkeiten für Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird heute noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am unmittelbaren Rande des Plangebietes liegen drei Hofstellen. Während der südliche Hof nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und als Wohn- und Bürogebäude dient, werden der westlich liegende Hof und der nördlich am Rande der August-Winkhaus-Siedlung liegende Hof lediglich noch als Nebenerwerbsbetriebe bewirtschaftet.

Entlang der B 51 besteht eine Gärtnerei mit dem zugehörigen Wohnhaus, außerdem liegen hier noch zwei weitere einzelne Wohnhäuser.

Nordöstlich einer im Plangebiet an der B 51 liegenden Gärtnerei grenzt außerhalb des Plangebietes eine Kleingartenanlage an, mit wertvollen Heckenstrukturen (Weißdornhecken).

Auf die detaillierte Bewertung der Freiraumstruktur*) wird im Grünordnungsplan eingegangen.

Als weitere Vorgabe für die künftige Bebauungsplanung ist die Situation der B 51 zu beachten, insbesondere hier die Frage des weiteren Ausbaus der stark belasteten Strecke Münster - Bielefeld.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen im Anschluß an das vorliegende Plangebiet nicht.

Es besteht jedoch die Absicht, daß zukünftige Gewerbegebiet Kiebitzpohl zum Bestandteil eines interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Münster zu machen. Die Gebietsentwicklungsplanung hat deshalb inzwischen einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen zugestimmt.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet / Industriegebiet

Die Bauflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und zu einem kleinen Teil als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

*) *Landschaft + Siedlung, Gewerbepark Kiebitzpohl, Grünordnungsplan, Recklinghausen, September 1993*

Gemäß § 1 (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 ergeben sich im Plangebiet insgesamt vier Zonen für Betriebe mit unterschiedlichem Störgrad. Bezugspunkt ist die August-Winkhaus-Siedlung im Norden des Plangebietes sowie die Wohnbebauung, die jenseits der B 51 im südöstlichen Planbereich angrenzt.

- (1) GE - Betriebe und Betriebsarten, deren Störradius einen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung erfordert.
Dieser Bereich liegt im südlichen und nördlichen Planbereich im Anschluß an die genannte Wohnbebauung, jedoch durch eine Grünzone bzw. die B 51 getrennt.
- (2) GE - Betriebe und Betriebsarten, deren Störradius einen Abstand von 200 m zur Wohnbebauung erfordert.
Dieser Bereich stellt den größten Teil des angebotenen Gewerbegebietes.
- (3) GE / GI - Betriebe und Betriebsarten, deren Störradius einen Abstand von 300 m zur Wohnbebauung erfordert.
Innerhalb dieser Zone ist auch ein kleiner Bereich als Industriegebiet festgesetzt, um hier entsprechende Betriebsarten ansiedeln zu können, die jedoch keinen größeren Immissionsradius benötigen als 300 m.

Hierbei ist insbesondere an ein Betonwerk gedacht, das dringend aus der Innenstadtnähe ausgesiedelt werden soll
- (4) Nur in einem kleinen Randbereich im Norden werden lediglich „nicht wesentlich störende Betriebsteile“ zugelassen, da dieser Bereich weniger als 100 m entfernt von vorhandener Wohnbebauung der August-Winkhaus-Siedlung liegt.

- **Ausnahmeregelung**

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

In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich Minimierung der Umweltbelastung muß diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offengehalten werden. Insgesamt wird in dem Gewerbegebiet jedoch ein breites Spektrum der Betriebsarten, wie es für die Stadt Telgte zu erwarten ist, ausreichend flexibel unterzubringen sein.

*) *Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 08.05.90, Min.Bl. NW 1990, S. 504 – Neufassung MBl.NW vom 24.11.1994*

- **Ausschluß von freien Berufen und Einschränkung der Wohnnutzung**

Das sparsame Angebot an Gewerbeflächen in der Stadt Telgte führt dazu, daß die Nutzung im Gewerbepark Kiebitzpohl auch ausschließlich für Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden sollen.

Somit werden freie Berufe gemäß § 13 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Lediglich in einer kleinen Zone am südwestlichen Rand sollen diese möglich sein, um evtl. hier ansiedlungswillige Büros, die Fühlungsvorteile mit innovativen Gewerbebetrieben suchen, anzusiedeln.

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen ist in begründeten Fällen ausnahmsweise eine Wohnung für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung zulässig, wenn sie mit dem gewerblich genutzten Gebäude baulich verbunden ist. Im Industriegebiet ist ein ausreichender Schutz gegen Immissionen von Nachbarnutzungen an der Wohnung vorzusehen. Freistehende Wohngebäude dürfen nicht errichtet werden.

- **Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist aus dem Planungsziel der Stadt Telgte abzuleiten, das eine Stärkung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum vorsieht. Dazu sind bereits auch erhebliche öffentliche Mittel investiert worden.

Insbesondere die im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossenen Branchen (*u. a.* Lebensmittel, Textil, Drogerie, Schuhe, Lederwaren, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel, Glaswaren, Porzellan, Geschenkartikel, Schreibwaren und Bücher) tragen normalerweise das attraktive Handelsangebot eines Stadtkerns. Um die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums und das allgemeine Sanierungsziel nicht zu gefährden, ist es notwendig, eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Telgte zu verhindern.

Das Angebot z. B. von Möbelmärkten, Autohandel, Baumärkten und Gartenzentren könnte jedoch im Plangebiet erfolgen, da für diese und ähnliche Nutzungen aufgrund des Flächen- und Stellplatzbedarfs ohnehin kein Angebot in der Innenstadt erfolgen kann.

Die Möglichkeit der Ansiedlung eines Gartencenters ist insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Gärtnerei zu beachten.

Konkret ist die Ansiedlung eines Fachmarktes für landwirtschafts- und gartenbautypische Sortimente vorgesehen. Damit kann die Aussiedlung des Raiffeisenbetriebes aus der Innenstadt in Bahnhofsnähe erfolgen und dort ein wesentliches Entwicklungspotential freigesetzt werden.

Für diesen Markt (max. 700 qm Verkaufsfläche) wird das innenstadttypische Randsortiment auf max. 200 qm begrenzt, davon wiederum nicht mehr als 70 qm für das Angebot von Lebensmitteln und Getränken. Im Rahmen eines branchenüblichen Randsortimentes eines solchen Marktes können jedoch auch Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe im Zusammenhang mit dem Sortiment "Bekleidung und Schuhe" angeboten werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nachstehenden Festsetzungen der baulichen Nutzungen wurden abgewogen unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild ist im Grünordnungsplan beschrieben.

2.2.1 Baukörperhöhen

Die Baukörperhöhenentwicklung wird im Gewerbegebiet und in dem kleinen Bereich des Industriegebietes mit maximal 12,0 m zugelassen. In der Zone entlang der B 51 wird die Baukörperhöhe jedoch auf maximal 8,0 m beschränkt, um hier insbesondere Belangen des Stadtbildes Rechnung tragen zu können.

Für die maximale Baukörperhöhe (obere Dachkante) ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Die Straßenoberkante als Bezugspunkt (m über NN) wird von der Stadt Telgte angegeben.

2.2.2 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbe- und Industriegebiet auf 0,7 begrenzt und erreicht somit nicht die Obergrenze lt. Baunutzungsverordnung, um ausreichenden Freiraum für die Grüngestaltung zu behalten. Gem. § 19 (4) BauNVO bleibt ohnehin eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 für Stellplätze u. ä. zulässig.

Die Kombination von Grundflächenzahl mit der festgesetzten Baukörperhöhe zeigt, daß die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl (2,4) bzw. Baumassenzahl (10,0) im Gewerbe- und Industriegebiet lt. Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden. Somit erübrigt sich die Festsetzung von Geschoßflächen- bzw. Baumassenzahl.

2.2.3 Überbaubare Flächen

Die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen werden großzügig gefaßt, um möglichst große Flexibilität für die Realisierung zu lassen, jedoch wird grundsätzlich im Gewerbegebiet ein Abstand von 10 m zum Straßenraum und zur Grünstruktur (vorhanden und geplant) eingehalten, um die unter Pkt. 2.4 erläuterte Eingrünung zu gewährleisten.

2.2.4 Bauweise

Der Bau von größeren Betriebshallen macht es erforderlich, abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbe- und Industriegebiet auch Baukörper von über 50 m Länge zu ermöglichen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Anbindung an das übergeordnete Netz

Die unmittelbare Lage des Gewerbegebietes an der B 51 sichert eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere in westliche Richtung zur Autobahn A 1 bzw. Richtung Münster.

Für die Erschließung ist im Süden des Plangebietes eine Kreuzung mit der B 51 und der K 50 Münstertor vorgesehen. Der Kreuzungsausbaue wurde mit dem Baulastträger abgestimmt. Für einen langfristig möglichen weiteren Ausbau der B 51 liegen noch keine Planunterlagen vor. Der Flächenbedarf für den Kreuzungsausbaue wird im Bebauungsplan entsprechend vorgehalten. Das erforderliche Sichtdreieck wird eingehalten.

Eine Anbauverbotszone von 20 m zur B 51 ist aufgrund des breiten Grünstreifens (Pkt. 2.4.2) gesichert.

Entlang der B 51 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Außerdem ist im Baugenehmigungsverfahren darauf hinzuweisen, daß künftige Anlagen der Außenwerbung im Gewerbepark nicht die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf der B 51 beeinträchtigen dürfen.

Im Norden soll die Anbindung an die August-Winkhaus-Straße (K 17) durch Anlegung eines Kreisverkehrs erfolgen.

2.3.2 Innere Erschließung

Die geplante Erschließung des Gewerbegebiets stellt gleichzeitig eine Nord-Süd-Quer-Verbindung zwischen K 17 Winkhausstraße und B 51 her. Damit kann diese wesentlich zur Innenstadtentlastung (besonders der Straße Münstertor) beitragen, da vor allem der gesamte Gewerbeverkehr der Firma Winkhaus abgeleitet werden soll. Auch der Bereich des Schulzentrums an der K 17 wird beruhigt.

Außerdem kann diese Straße eine wichtige Funktion im Parkleitsystem übernehmen: Der Busverkehr zum Parkplatz Schulzentrum soll durch das Gewerbegebiet geführt werden.

Die geplante Entlastungsstraße zeigt eine temporeduzierend in gleichmäßigen Abschnitten abgewinkelte Straßenführung mit zusätzlichen Stichstraßen. Zwei Stichstraßen enden vor der bestehenden Gärtnerei, so daß diese ihre Nutzung zu einem Gartencenter ausbauen könnte. Andererseits wird die Möglichkeit offen gehalten, diese Stichstraßen als private Erschließungsschleife zu verbinden, falls langfristig eine kleinteiligere Nutzung geplant ist. *Eine weitere kleine Stichstraße ist im nordöstlichen Planbereich zur kleinteiligeren Grundstückserschließung vorgesehen.*

Das Verkehrsnetz ist somit orientierungsleicht, mit gleichmäßiger Lagegunst für alle Grundstücke.

Die jeweiligen Straßenabzweigungen werden als Kreisverkehre gestaltet. Sie können in der „Mitte“ sowohl eine markante Baumgruppe als auch Orientierungsmasten („Hinweisbäume mit Firmenschildern“ etc.) enthalten.

Für die Entlastungsstraße wird eine Breite von insgesamt 16 m festgesetzt (6,50 m Fahrbahn, beidseitig ein 2,00 m breiter Streifen für alleeartige Baumpflanzung, dazwischen Parkmöglichkeiten – möglichst unversiegelt, z. B. Schotterrasen) und ein beidseitig 2,75 m breiter getrennter Fuß- und Radweg. Die Breite der angehängten Stichstraßen wird auf einen einseitigen Parkstreifen und einseitigen Fuß- und Radweg (d. h. insgesamt 12,0 m) reduziert. Lediglich die Stichstraße im Nordwesten des Plangebietes wird in einer Breite von 8,0 m ohne Parkstreifen ausgebaut.

Der Bedarf zur Gewerbeflächenerweiterung, wird durch Anbindungsmöglichkeiten an das geplante Erschließungsnetz in westlicher Richtung offengehalten.

Eine verkehrliche Verbindung zur August-Winkhaus-Siedlung ist nicht gegeben, lediglich ein bestehender Wirtschaftsweg zu den Straßen Flaßkamp und Ossenkamp. Eine Verhinderung von Durchfahrtsverkehr ist als verkehrsordnende Maßnahme zu entscheiden.

Am südwestlichen Plangebietsrand wird im Rahmen der Flurbereinigung die Wirtschaftswegzufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sichergestellt.

2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz bietet die Buslinie, die auf der B 51 zwischen Münster und Telgte verläuft.

Eine Linienführung durch den Planbereich ist möglich. Die planerischen Voraussetzungen, den öffentlichen Personennahverkehr durch den Bebauungsplanbereich zu führen, liegen vor.

2.3.4 Ruhender Verkehr

Es ist davon auszugehen, daß die künftig anzusiedelnden Betriebe ihren Stellplatzbedarf ausreichend auf eigenen Grundstücken decken.

Im öffentlichen Straßenraum wird auf die konkrete Ausweisung von Stellflächen verzichtet. Wie weit zwischen der genannten Baumalleepflanzung der Erschließungsstraßen auf einem wenig befestigten Streifen abschnittweise Parkmöglichkeiten angeboten werden, muß der Detailplanung je nach Bedarf und angrenzender Nutzung – Grundstückszufahrten etc. – überlassen bleiben.

2.3.5 Fußwegenetz

Am Rand der im folgenden Pkt. 2.4 noch zu erläuternden breiten Grünzone entlang der B 51 verläuft ein Rad- und Fußweg, von dem aus das Gewerbegebiet für den Radfahrer und Fußgänger erschlossen wird. Dieses Wegenetz erhält Anschluß an das vorhandene Kleingarten- u. Heckenwegenetz im Norden und führt weiter in die August-Winkhaus-Siedlung.

Für den Fußgänger und Radfahrer stellt die B 51 eine Barriere zur Innenstadt dar. Daher ist vorgesehen, außerhalb des Plangebietes die Möglichkeit für einen Übergang als Fußgängerbrücke im Bereich der vorhandenen Kleingärten, der unmittelbar zum Schulzentrum und weiter in die Innenstadt führt, zu untersuchen.

Die in diesem Bereich gegebene Zufahrtsmöglichkeit zum vorhandenen Gärtnereibetrieb darf hierdurch nicht berührt werden.

2.4 Grünflächen und Freiraumgestaltung

Die wenig gegliederten Großstrukturen von Gewerbebauten ermöglichen selten eine harmonische Einbindung in die Landschaft. In der Abwägung muß für die künftige gewerbliche Nutzung eine wirtschaftliche Realisierung gesehen werden.

Da mit baugestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW im Industrie- und Gewerbegebiet keine ausreichenden Gestaltungserfolge erzielt werden können, wird in diesem Fall besonderer Wert auf die Grüngestaltung gelegt.

Auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes soll der bereits genannte Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB werden.

Der Grünordnungsplan enthält die Bilanzierung des Eingriffs und ermittelt die Ausgleichsmaßnahme (s. Pkt. 4.2).

Die Durchführung der im folgenden erläuterten Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird durch Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB gesichert. Danach hat die Realisierung innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Baufertigstellung auf den bisher unbebauten Grundstücken zu erfolgen. Die Bauabnahme soll die Realisierung der Pflanzmaßnahmen beinhalten.

2.4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die folgenden Festsetzungen auf den privaten gewerblichen Grundstücken wurden mit den Ergebnissen des Grünordnungsplanes abgestimmt:

- Sämtliche Gewerbegrundstücke entlang der Erschließungsstraßen sind in einer Tiefe von 5,0 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen in 3,0 m Breite nach Pflanzschema einzugrünen. Für den Fall der Nichtrealisierung einer Pflanzung lt. Schema ist bei einer offenen repräsentativen Gestaltung der Vorzone im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Pflanzplan vorzulegen.
- Nicht zulässig im offenen „Vorgarten“-bereich sind alle Arten von Nadelgehölzen. Im offenen Vorgartenbereich ist je 100 qm ein Baum, StU 20-25 cm, zu pflanzen. Einfriedigungen als Maschendrahtgitter oder Drahtgitterzäune sind mindestens 2,0 m von der Straßenlinie entfernt anzusetzen. Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind befestigte Flächen für Zufahrten zulässig. Der festgesetzte Flächenanteil zur Begrünung muß jedoch eingehalten werden.

- Alle 10 m ist im Straßenbegleitgrün als alleeartige Bepflanzung ein Baum 1. Größenordnung, StU 20 bis 25 cm, Stammhöhe 3 m, zu pflanzen und für die ersten drei Jahre durch Pfahldreibock zu sichern.
- Von jedem Baugrundstück sind 20 % lt. Pflanzschema und lt. vorgelegtem Pflanzplan zu begrünen.
Die auf dem Grundstück festsetzten Flächen zur Anpflanzung werden dabei angerechnet. Die Anlage von Verkehrsflächen in diesem Bereich ist zulässig, wenn sie nur mit Rasengittersteinen befestigt werden.
- Auf Park- und Stellplätzen sind pro 4 Stellplätze ein Baum 1. Größenordnung, StU 20 bis 25 cm, zu pflanzen. Seine Baumscheibe muß mindestens 2 x 2 m groß sein und ist durch Rost und Bügel oder Hochbord dauerhaft zu schützen.
- Die Hälfte der geschlossenen Fassadenteile je Bauseite von Hallenbauten sind zu begrünen. Von der Fassadengestaltung her sind dafür die Voraussetzungen zu schaffen.

2.4.2 Öffentliche Grünflächen

- Schutzgrün

Entlang der B 51 wird eine ca. 40 m tiefe öffentliche Grünfläche als „waldartige“ Eingrünung des Gewerbegebietes gesichert, die als Ausgleichsfläche für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist. Damit ist auch die erforderliche anbaufreie Zone mit Zu- und Abfahrtsverbot zur Bundesstraße gewährleistet. Die Art der Anpflanzung (Fläche zur Anpflanzung) ist u.a. auch von der Gestaltung der gewerblichen Bauflächen abhängig, d.h. ob es sich hier um lichte hochstämmige Baumgruppen, die einen Durchblick auf gut gestaltete Gewerbebetriebe ermöglichen, handelt oder um dichte Pflanzung, die einen Sichtschutz auf weniger gut gestaltete Gewerbeflächen bieten soll. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt über die Art der Bepflanzung ist vorgesehen.

Zur Abschirmung einer außerhalb des Plangebietes mit einem Wohn- und Bürohaus bebauten Fläche soll entlang der neuen Erschließungsstraße eine 3,0 m hohe Wallanlage mit dem im Gewerbegebiet anfallenden Bodenaushub aufgeschüttet werden. Die standortgerechte Bepflanzung soll gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme dienen.

Entlang des Bachlaufes am westlichen Plangebietsrand wird ein Teil des Schutzgrüns, der im Plangebiet liegt, als öffentliche Grünfläche festgesetzt (s. Pkt. 2.4.4).

2.4.3 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung zum Erhalt wertvoller Baumsubstanz gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB, vor allem am nordöstlichen Plangebietsrand. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Bestandsanalyse zum Grünordnungsplan.

Die Strukturen der Grünvernetzung innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden durch textliche Festsetzung (s. Pkt. 2.4.1 Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes) gesichert, dazu gehört auch die nordwestliche Einbindung in die Landschaft.

2.4.4 Wasserwirtschaftliche Belange / Gewässer

Von besonderer Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes ist im Westen die Zone entlang des Bachlaufes. Die bereits erfolgte Gestaltung (– Hier wurden begleitende Gehölze im Rahmen der Flurbereinigung angelegt –) wird durch einen ausreichenden Abstand zur gewerblichen Baufläche berücksichtigt.

Das Gewässer wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit einer 5,0 m breiten Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert.

Ein insgesamt 30 m breiter Streifen (15 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowohl im Flächennutzungsplan dargestellt als auch im vorliegenden Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

- Regenrückhaltebecken

Im Nordosten des Plangebietes wird ein erforderliches Regenrückhaltebecken als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die Gestaltung erfolgt naturnah, so daß kein gesonderter Eingriff in den Naturraum entsteht bzw. auszugleichen ist.

3. Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung

3.1 Immissionsschutz

- Gewerbelärm

Die wesentlichste Maßnahme zum Immissionsschutz ist die unter Pkt. 2.1 erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes in Abstandsklassen nach der Abstandsliste 1990/94. Damit wird der Schutz der im Norden und Südosten vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt.

Die Kleingartenanlage wird durch das angrenzende gegliederte Gewerbegebiet nicht unzumutbar beeinträchtigt, zumal die Nutzung am Feierabend und Wochenende nicht mit den Betriebszeiten zusammenfällt und zudem keine Nachtruhe gestört wird. Gesetzliche Regelungen für den Abstand zwischen Gewerbe- und Kleingarten bestehen nicht. Im Sinne des Immissionsschutzes wären diese als Mischgebiet (hinsichtlich der Tageslärnwerte) zu betrachten.

- **Verkehrslärm**

Längs der B 51 ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgesehen, in dem entsprechende emittierende Betriebe zugelassen sind. Somit ist bereits eine gegenseitige Störung der Betriebe nicht auszuschließen.

Bei der Errichtung von Betrieben sind die künftigen Bauherren selbst angehalten, lärmempfindliche Nutzungen so anzuordnen, daß sie von der Lärmquelle abgewandt sind. Ein Anspruch auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zur B 51 ist somit planungsrechtlich nicht gegeben.

3.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte.

Im Rahmen des Energieversorgungskonzeptes wird die Anlage eines Blockheizkraftwerkes angestrebt.

Zwei 10 KV-Kompaktstationen werden im Plangebiet errichtet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Telgte geführt, die lt. Zentralabwasserplan ausreichend aufnahmefähig ist. Das Regenwasser wird über das Regenklärbecken dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Die im Rahmen des Grünordnungsplanes angestrebte Verrieselung von Dachflächenwasser muß hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes im Detail geklärt werden. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bereitgehalten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über einen privaten Unternehmer vorschriftsmäßig.

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzung im Plangebiet nicht bekannt.

Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes ist eine systematische Absuche nach Bombeneinwirkungen vor der Realisierung des Gewerbeparks erforderlich.

3.3 Sonstige Belange - Denkmalschutz

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

3.4 Besitzstruktur / Bodenordnung

Eine Umlegung (Bodenordnung) gem. BauGB ist erforderlich, u.a. um die Belange der Hofstellen, die hier landwirtschaftliche Nutzflächen besitzen, zu berücksichtigen und Existenzgefährdungen auszuschließen.

4. Auswirkungen der Planung

- Die Inanspruchnahme weiteren Freiraumes für die künftige Nutzung als Gewerbeflächen ist in der Abwägung mit der notwendigen Schaffung für Arbeitsplätze als wichtiges und hier vorrangiges Stadtentwicklungsziel zu sehen (s. Pkt. 1.2).

4.1 Auswirkungen auf die Betroffenen

4.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

Entsprechend der heutigen überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sind zwangsläufig Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft gegeben. Die Notwendigkeit für die Stadt Telgte, Gewerbeflächen für Betriebsansiedlungen und Umsiedlungen zur Verfügung zu stellen, ist mehrfach dargelegt worden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes müssen auch wegen seiner relativ geringen Größe die ansich zu berücksichtigenden Belange der Landwirtschaft gegenüber den Notwendigkeiten, Gewerbeansiedlungen ermöglichen, zurücktreten. Der Planungsträger wird die gesetzliche Aufgabe, Planungsnachteile auszugleichen und Existenzen zu erhalten, wahrnehmen und für jeden Einzelfall angemessene Regelungen finden.

Betroffen sind folgende im Plangebiet liegenden Eigentümer, deren landwirtschaftliche Existenz mehr oder weniger betroffen ist:

- Im nördlichen Plangebiet werden Flächen eines Vollerwerbsbetriebes, der nicht im Bebauungsbereich selbst liegt, durch die Straßenanbindung an die Winkhausstraße betroffen. Im Rahmen der Umlegung ist ein Flächenausgleich außerhalb des Plangebietes als Ausgleich für die als Straßenanbindung an die Winkhausstraße benötigte Fläche erfolgt.
- Der am westlichen Plangebietsrand außerhalb liegende landwirtschaftliche Betrieb (Reithallenbetrieb mit Pferdezucht) ist mit Eigentums- und Pachtflächen innerhalb des Plangebietes direkt betroffen. Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes Kiebitzpohl nach Westen wird der Bereich der Hoffläche als grüne Zunge ausgewiesen. Der Standort des Betriebes soll damit erhalten werden. Soweit Eigentumsflächen im Plangebiet benötigt werden, sollen hofnahe Flächen im Gebiet „Kiebitzpohl-West“ als Tauschflächen angeboten werden.

- Für die im östlichen Randbereich des künftigen Gewerbegebietes an der B 51 liegenden Gärtnerei eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit einer künftigen gewerblichen Nutzung als „Gartencenter“. Die Erschließung durch zwei Stichstraßen nimmt auf die derzeitigen Anbauflächen Rücksicht. Sie kann jedoch, wie bereits ausgeführt, gegebenenfalls als private Erschließungsschleife zur kleinteiligeren Nutzung des Gebäudes ergänzt werden. Bestandsschutz für die Gärtnerei ist somit auch ohne Entwicklung zum Gartencenter gewährleistet.

Die übrigen landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet müssen als gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, um dem vorrangigen Stadtentwicklungsziel genüge zu tun.

4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- Bei dem naturgemäß entstehenden Eingriff in die Umwelt sind insbesondere folgende Faktoren betroffen, deren Beeinträchtigung auf der Grundlage eines landschaftpflegerischen Begleitplanes bzw. Grünordnungsplanes zu minimieren oder auszugleichen ist:
 - Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die getroffene Festsetzung der Flächen zur Anpflanzung mit Pflanzbindung und weitere Grüngestaltung zu sichern.
 - Flora und Fauna sind nicht übermäßig beeinträchtigt. Ein aus ökologischer Sicht wertvoller Bestand liegt in dem für Bauflächen in Anspruch genommenen Bereich nicht vor.
 - Boden und Grundwasser
Der weiteren Flächenversiegelung soll die intensive Grüngestaltung als Gewerbegebiet gegenübergestellt werden. Auf die Ausgleichsmaßnahmen wird im Grünordnungsplan hingewiesen.
- Der Grünordnungsplan kommt zu dem Bilanzierungsergebnis, daß Kompensationsbedarf für die Flächenversiegelung außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich wird. Die Stadt Telgte sichert die Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der Emsaue durch entsprechende rechtliche Absicherung.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	24,94 ha	-	100,00 %
davon:			
Gewerbegebiet	13,56 ha	-	54,37 %
davon Fläche für die Wasserwirtschaft	0,19 ha		
Industriegebiet	2,94 ha	-	11,79 %
davon Fläche für die Wasserwirtschaft	0,06 ha		
öffentl. und private Grünfläche	4,22 ha	-	16,92 %
davon Fläche für die Wasserwirtschaft	1,13 ha		
Gewässer	0,46 ha	-	1,84 %
öffentl. Verkehrsfläche	3,76 ha	-	15,08 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im August 1997 / März 1998 / Juni 1999 / November 2000

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA und Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld