1. Änderung Begründung
Bebauungsplan „Mönkediek“ – Entwurf –

Stadt Telgte

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliches Konzept	4	
3	Änderungspunkte	5	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	5	
3.1.2	Mischgebiet	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.3	Reduzierung der Abstandsflächen	9	
3.4	Nebenanlagen	9	
4	Erschließung	9	
4.1	Ruhender Verkehr	9	
5	Natur und Landschaft	10	
6	Sonstige Belange	10	
6.1	Ver- und Entsorgung	10	
6.2	Immissionsschutz	10	
6.3	Denkmalschutz	11	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 06.11.2007 den Beschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mönkediek“ gefasst.

Das ca. 1,49 ha große Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Innenstadt und westlich des Bahnhofs. Es wird begrenzt durch

- die Straße Mönkediek und die südliche Grenze der Flurstücke 9, 10, 16, 304, 394, 603, Flur 8 im Norden,
- die Straße Mönkediek im Osten,
- die Neue Bahnhofstraße im Süden sowie
- die östliche Grenze des Flurstücks 573, Flur 8 im Westen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Jahre 2001 hat der Rat der Stadt Telgte den Bebauungsplan „Mönkediek“ als Satzung beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für eine umfassende städtebauliche Umstrukturierung des Bahnhofsbereichs und insbesondere der ehemals gewerblich genutzten Flächen westlich des Bahnhofs geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes erarbeitet, der für die Flächen an der Neuen Bahnhofstraße die Entwicklung einer verdichteten innerstädtischen Wohnbebauung vorsah.

Nachdem es in den letzten Jahren nicht zu einer Umsetzung der Planung kam, beabsichtigen nunmehr die Wohnpark St. Clements GmbH, die Muttergesellschaft St. Rochus-Hospital Telgte GmbH sowie eine noch zu gründende Tochtergesellschaft (GmbH) auf dem Gelände die Errichtung eines Wohnparks bestehend v. a. aus einem Altenpflegeheim und barrierefreiem Wohnen.

Zur Umsetzung dieses Nutzungskonzeptes wird die Änderung des Bebauungsplanes „Mönkediek“ erforderlich.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Telgte befindet und die zulässige Grundfläche in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mönkediek“ weniger als 20.000 qm beträgt, erfüllt die vorliegende Bebauungsplanänderung die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Änderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung daher entbehrlich. Sofern mit der Bebauungsplanänderung

ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, gilt dieser gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

1.4 Derzeitige Situation

Die Flächen im Änderungsgebiet sind derzeit ungenutzt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung wurden die Flächen zwischenzeitlich für die im Rahmen des Bebauungsplanes ursprünglich geplante Nutzung aufbereitet.

Nördlich der Straße Mönkediek liegt ein in sich abgeschlossenes Wohnquartier mit überwiegender Einzelhausbebauung.

Im Osten des Planbereiches liegt der Bahnhof mit Bahnhofsvorplatz und dem Verknüpfungspunkt mit dem Busliniennetz (im Bereich Mönkediek).

Im Süden wird das Änderungsgebiet von der Neuen Bahnhofstraße und den sich daran anschließenden Bahnflächen begrenzt.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mönkediek“ setzt für das Plangebiet überwiegend Allgemeines Wohngebiet sowie im östlichen Teil als Fassung des Bahnhofsplatzes ein Mischgebiet mit III-geschossiger Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 14,0 m und einer Traufhöhe von 7,5 m fest.

Im südlichen Teil des Änderungsgebietes sind Ost-West ausgerichtete Bauflächen für Reihenhäuser – ebenfalls mit III-geschossiger Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 14,0 m und einer Traufhöhe von 7,5 m – festgesetzt. In Ost-West Richtung verläuft gliedernd eine Grünverbindung im Änderungsgebiet, die als öffentliche Grünfläche – Parkanlage / Spielplatz festgesetzt ist. Die nördlich angrenzende Bebauung am Mönkediek ist als maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m.

Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend der Konzeption des Bebauungsplanes für das Änderungsgebiet Wohnbauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit nicht erforderlich.

2 Städtebauliches Konzept

Das geplante Nutzungskonzept umfasst verschiedene Nutzungseinheiten:

Kernstück des geplanten Wohnparks ist die Errichtung eines Altenpflegeheims mit ca. 70 stationären Pflegeplätzen im Südosten des Änderungsgebietes. Das Altenpflegeheim gliedert sich in einzelne Gebäudekuben, in denen jeweils kleine Wohngruppen untergebracht

sind. Diese werden durch eine zentrale Erschließungsachse, die gleichzeitig Kommunikations- und Aufenthaltszonen aufnimmt, miteinander verbunden.

Der Eingangsbereich des Heimes orientiert sich nach Osten zum Bahnhofsvorplatz, der durch den nördlich angrenzenden dreigeschossigen Baukörper räumlich gefasst wird. Zur Belebung des Bahnhofsvorplatzes und als Serviceeinrichtung für das Pflegeheim sind dort im EG ein Cafe mit Außengastronomie und eine Bäckerei als Integrationsbetrieb geplant. Im Übrigen bietet dieser Baukörper Raum für Arztpraxen, Büronutzungen und / oder (betreute) Wohnnutzungen. Die übrigen Baukörper verteilen sich in aufgelockerter Bauweise über das Gelände, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu ermöglichen.

Entlang der Neuen Bahnhofstraße sind drei Wohngebäude in dreigeschossiger Bauweise mit 10 – 12 Wohneinheiten für barrierefreies Wohnen (teils gefördert – teils freifinanziert) vorgesehen. Die Stellplätze sind diesen Gebäuden zur Neuen Bahnhofstraße jeweils vorgelagert. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich darüber hinaus in einem weiteren II – III geschossigen Gebäude eine Wohngruppe für Menschen mit psychischen Erkrankungen.

Entlang des Mönkediek sieht das Konzept zwei jeweils II – geschossige Wohngebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten vor, die sich in ihrer Kubatur der nördlich des Mönkediek vorhandenen Bebauung anpassen.

Detaillierte Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens in Abstimmung zwischen der Stadt Telgte und dem Vorhabenträger entwickelt.

3 Änderungspunkte

Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Umsetzung des oben dargestellten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes zu schaffen, ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in folgenden Punkten erforderlich:

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die bisher in dem Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird nunmehr in die festgesetzten Bauflächen d.h. überwiegend in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen (s. Pkt. 5). Eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen ist damit nicht mehr gegeben, auch wenn der Bebauungsplan diese Flächen als nicht überbaubare Flächen weitestgehend von Bebauung frei hält

Die Art der zulässigen Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird nicht verändert.

3.1.2 Mischgebiet

Die als Mischgebiet festgesetzten Flächen umfassen wie bisher das Baufeld am Mönkediek / Bahnhofsvorplatz. Die Ausdehnung der festgesetzten Bauflächen wird geringfügig an die konkretisierten Planungen angepasst.

- **Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen**

Um langfristig städtebauliche Fehlentwicklungen an diesem für die Stadt wichtigen Eingangsbereich (Bahnhofsvorplatz) zu vermeiden, werden einzelne der sonst allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da für diese Betriebe hier keine Standortgunst gesehen wird.

Darüber hinaus werden die gem. § 8 (2) Nr. 8 BauNVO sonst allgemein und gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese das Image dieses Platzes negativ prägen können und aufgrund ihrer Öffnungszeiten mit der sensiblen Nutzung eines Altenheimes nicht vereinbar sind.

Im Februar 2008 hat die Stadt Telgte ein Einzelhandelskonzept* zur künftigen Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind demnach grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich beschränkt. Das Plangebiet ist diesem jedoch nicht mehr zuzuordnen.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten künftig nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind und diese Geschäfte der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Geschäfte dient. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind nicht anzunehmen, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine strukturprägende Größenordnung nicht übersteigt. Aufgrund der vergleichsweise kleinteiligen Telgter Angebotsstruktur gelten in diesem Zusammenhang alle Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Betriebsgröße von mehr als 400 qm Verkaufsfläche sowie alle Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 200 qm als strukturprägend.

* Stadt Telgte, Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte, Junker und Kruse, Dortmund, November 2007

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann Einzelhandel mit den im folgenden genannten zentren- und oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten daher grundsätzlich nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, und Reformwaren)
- Backwaren, Fleischwaren
- Drogerie- und Körperpflegeartikel, Parfümerie
- Zeitungen und Zeitschriften
- (Schnitt-)blumen
- Bücher, Antiquariat, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Organisationsmittel für Büro-zwecke
- Pharmazeutik, medizinische und orthopädische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle, Wäsche/Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Haushalt, Bestecke, Geschenkartikel
- Spielwaren, Künstlerbedarf/Bastelzubehör, Babyartikel, Musikinstrumente, Sportpokale, Sportpreise, Briefmarken, Münzen
- Sportartikel und Sportkleingeräte, Sportbekleidung, Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Fahrräder& Zubehör, Campingartikel
- Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen, Gardinen/Heimtextilien/Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren/Matratzen
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Computer und Zubehör, Fotoartikel

Zur Vermeidung dieser negativen städtebaulichen Auswirkungen wird auf die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeiteten oben beschriebenen Kriterien verwiesen.

Das derzeit geplante Café mit einem Einzelhandelsortiment ist mit 70 qm Verkaufsfläche nicht als strukturprägend im Sinne des Einzelhandelskonzeptes anzusehen. Zudem dient es zu einem großen Teil der Internen Versorgung und hat als Integrationsbetrieb sozialpolitische Funktion (Beschäftigung Behinderter).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl – Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bezogen auf die Grundflächenzahl in den festgesetzten Baugebieten unverändert.

- **Baukörperhöhen – Geschossigkeit**

Im Wesentlichen entspricht das nunmehr vorgesehene Bebauungskonzept bezüglich der Baukörperhöhe und der zulässigen Geschossigkeit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Detail ist allerdings eine Anpassung der Festsetzungen innerhalb des Änderungsgebietes erforderlich.

Baukörperhöhe und zulässige Geschossigkeit werden differenziert festgesetzt. Während entlang des Mönkediek eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 7,25 und einer Firsthöhe von 11,25 m festgesetzt wird, wird im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und der Neuen Bahnhofstraße eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 10,50 m und einer Firsthöhe von maximal 14,00 m festgesetzt. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes wird eine zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt, um hier die städtebaulich erforderliche Raumkante planungsrechtlich zu sichern. Hierbei kann die Süd-Ostecke an der Bahnhofstraße durch einen vortretenden zweigeschossigen Baukörper akzentuiert werden.

Im rückwärtigen Bereich dieser Bebauung (Westseite), die zum öffentlichen Straßenraum nicht wirksam ist, sind untergeordnete eingeschossige Anbauten zulässig.

- **Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden weitestgehend durch Baugrenzen definiert, die die geplanten Bauflächen mit einem geringen Spielraum umfassen und den zentralen Bereich des Plangebietes von einer Überbauung freihalten. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes werden die überbaubaren Flächen teilweise durch Baulinien verbindlich festgesetzt, um hier die oben beschriebene Raumkante planungsrechtlich zu sichern. Um eine räumliche Gliederung der Fassaden zu ermöglichen, können im Bereich der Baulinie Rücksprünge einzelner Gebäudeteile um bis zu 1 m zugelassen werden.

- **Bauweise**

Die Nutzung des Altenpflegeheims erfordert einen zusammenhängenden Gebäudekörper von mehr als 50 m Länge, der in einer offenen Bauweise nicht zulässig wäre. Um dies zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich

zulässig, wobei die Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

3.3 Reduzierung der Abstandsflächen

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, das grenzständig – mit Brandwand – auf der Plangebietsgrenze errichtet wurde (Flurstück 573). Bedingt durch das städtebauliche Konzept, kommt es bei dem am westlichen Rand des Änderungsgebietes geplanten Gebäude zu einer geringfügigen Überlagerung der gem. § 6 BauONRW erforderlichen Abstandsflächen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass für den im Westen des Änderungsgebietes geplanten Baukörper (im Plan mit Bau-feld A gekennzeichnet) an der westlichen Gebäudeseite eine Unterschreitung der Abstandsflächen gem. BauO NRW um bis zu 50 % – auf mindestens jedoch 3,00 m – zulässig ist, um so das städtebaulich gewünschte Konzept einer gleichmäßigen Verteilung der Baukörper im Plangebiet zu erzielen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu befürchten. Der Brandschutz zwischen den Gebäuden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

3.4 Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet von baulichen Anlagen freizuhalten und damit den durchgrünten Charakter des Wohnparks zu unterstützen, wird festgesetzt, dass genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen für Müllcontainer und Fahrradabstellanlagen (auch überdachte).

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Neue Bahnhofstraße und den Mönkediek.

4.1 Ruhender Verkehr

Die gem. BauONRW erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Im Rahmen des Bebauungskonzeptes wurden die Stellplätze der geplanten Bebauung jeweils zusammengefasst entlang der Neuen Bahnhofstraße und als kleinere Parkfläche im Bereich des Mönkediek vorgesehen.

Um die nicht überbaubaren Flächen von baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sich diese gestalterisch in das städtebauliche Gesamtbild der Anlage ein-

fügen und analog zu den geplanten Gebäuden einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Sofern Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden sollen, sind diese in Gruppen zusammenzufassen, um ein einheitliches Gestaltungsbild zu wahren.

5 Natur und Landschaft

Mit der Planänderung wird die bisher im Zentrum des Gebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche aufgehoben. Allerdings bleibt die Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes als privater Freiraum weitestgehend erhalten. Eine öffentliche Zugänglichkeit ist aufgrund der nunmehr geplanten Nutzungskonzeption nicht mehr erforderlich.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bestehenden Leitungsnetze bzw. durch ihre Erweiterung sichergestellt.

Das innerhalb des Plangebietes festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger bleibt unverändert erhalten.

6.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auf die bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Orkotten festgestellte Immissionsbelastung des Plangebietes wird verwiesen:

„• Gewerbelärmimmissionen

Durch eine schalltechnische Untersuchung wurden die auf den Planbereich einwirkenden Lärmimmissionen ermittelt. Eine ergänzende Untersuchung**, der die nach den Bebauungsplänen „Orkotten I“ und „Orkotten II“ festgesetzten zulässigen Betriebsarten zugrunde gelegt wurden, kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsschutz für den vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt ist. Für die ansässigen Gewerbebetriebe in den Bebauungsplangebieten „Orkotten I“ und „Orkotten II“ sind durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls keine Beschränkungen gegeben.*

* Uppenkamp + Partner: Schallgutachten zum Bebauungsplan Bahnhof - Mönkediek. Ahaus, August 1999

** Uppenkamp + Partner: Ergänzendes Schallgutachten zum Bebauungsplan Bahnhof - Mönkediek. Ahaus, März 2001

• Verkehrslärmimmissionen

Hinsichtlich des Schienenverkehrs der Bundesbahnstrecke Münster – Warendorf und der Kreisstraße Münstertor wurden als Ergebnis des genannten Gutachtens ebenfalls keine unzulässigen Überschreitungen der zulässigen Richtwerte festgestellt.

Allerdings wird der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, daß bis zu einer Tiefe von 20 m entlang der Münsterstraße (ab Straßenmitte) eine Lärmvorbelastung entstehen kann. Hier sind bei möglichen Umbauten als Empfehlung Lärmschutzfenster der Klasse I vorzuse-

hen, die ohnehin bereits unter dem Wärmeschutzstandard liegen.

- **Geruchsimmissionen**

Ein durchgeführtes Gutachten hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsschutz für Wohngebiete gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie sichergestellt ist. Allerdings besteht eine Vorbelastung durch die Geruchseinwirkung zweier Firmen (Trenn- und Lösemittelherstellung sowie Kfz-Lackierarbeit), die jedoch die zulässigen Immissionswerte lt. „GIRL“ nicht überschreiten.“*

* Uppenkamp + Partner: Geruchsgutachten. Immissionsschutz in der Nachbarschaft eines Gewerbegebietes in Telgte. Ahaus, Dezember 2000

6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der Änderung nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Coesfeld, im April 2008
WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld