

Stadt Telgte

Bebauungsplan Telgte-Süd
Grüner Weg West
1. Vereinfachte Änderung

Satzungsbegründung

GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

Bebauungsplan Telgte-Süd
Grüner Weg West
1. Vereinfachte Änderung

Stadt Telgte

Satzungsbegründung

Auftraggeber	Stadt Telgte Postfach 220 48284 Telgte
Auftragnehmer	Saltzmann & Saltzmann-Stoll Büro für Architektur und Stadtplanung mit Prof. Martin Korda Raesfeldstraße 6 48149 Münster Tel: 0251/20571 Fax: 0251/22296
Bearbeitung	Benedikt Meyer Renate Saltzmann-Stoll

Münster, 22.04.1999

Inhalt

0. Vorbemerkungen und Zusammenfassung der Änderungen
1. Planungsanlaß
2. Planerische Ausgangssituation
3. Plangebiet
 - 3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe
 - 3.2 Topographie, Baugrund
 - 3.3 Nutzungsstruktur
 - 3.4 Ökologische Situation, Grünraum
4. Planungsziele
5. Planinhalte
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Art und Maß der Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Baugestaltung
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Freiraum und Naherholung
6. Infrastruktur
7. Umwelt
 - 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 7.2 Immissionsschutz
 - 7.3 Altlasten
 - 7.4 Besondere Umweltschutzvorkehrungen
8. Ver- und Entsorgung
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Städtebauliche Zahlenwerte

0. Vorbemerkung und Zusammenfassung der Änderungen

Der Bebauungsplan ist aus einem Gutachterverfahren hervorgegangen, das 1995 ausgelobt und Anfang 1996 entschieden wurde.

Die seinerzeit vorgegebene Bebauungsdichte mit einem erheblichen Anteil am Geschößwohnungsbau hat zu dem städtebaulichen Konzept geführt, das dem Bebauungsplan zugrundegelegt wurde. Eine 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes 1997 machte über Bedenken und Anregungen deutlich, daß die vorgegebene Dichtevorstellung - insbesondere der Geschößwohnungsbau - sich nicht mit den Vorstellungen der Bürger deckte. Daraufhin wurde eine Überarbeitung des B-Planentwurfes vorgenommen, die zwar die Konzeptidee des Wettbewerbsentwurfs beibehielt, im Einzelnen jedoch auf eine reduzierte Version mit Hausgruppen und Doppelhäusern ausgelegt war. Geschößwohnungsbau war nur noch in der nördlichen Spitze des B-Plans vorgesehen.

Eine erneute Offenlage fand im Juni 1998 statt, Satzungsbeschluß und Rechtskraft im Herbst des Jahres 1998.

Die nun einsetzende Vermarktung zeigte, daß die Realisierung des bereits modifizierten Planungszieles immer noch auf Probleme stieß: Nachgefragt wurden Einzel- und Doppelhäuser, die Nachfrage an Reihenhäusern war gering.

Die Stadt Telgte entschied sich Anfang des Jahres 1999, im Zuge einer Änderung nach § 13 BauGB, die vorgegebene Bauweise im Bebauungsplan weiter herunterzuzonen, jedoch mit dem Ziel, die Grundzüge der Planung nicht zu berühren.

Die Festsetzungen H für Hausgruppen/Reihenhäuser sind nunmehr nur noch wahlweise mit der Festsetzung D für Doppelhäuser vorzufinden. Die auf den Anger orientierten östlich der Stickerschließungen befindlichen Baufenster lassen die Realisierung von Doppel- und auch Einzelhäusern zu, verbunden mit einer Herabsetzung der Mindesttraufhöhe, um bei Einzelhäusern eine zweigeschossige Bauweise ohne Dachausbau zu ermöglichen.

Unter Beibehaltung der übrigen Festsetzungen bleibt trotz dieser Änderungen die ursprüngliche städtebauliche Konfiguration noch nachvollziehbar.

Für den nördlichen Bereich des Geschößwohnungsbaus liegt eine maßvolle und verträgliche Bebauungsstudie vor, verbunden mit einem Antrag auf - geringfügige - Änderung des B-Plans. Ursprünglich waren die Erdgeschosse der WA 1-Bebauung bei Bedarf für Büros/ Geschäfte vorgesehen. Dieser Bedarf ist nicht erkennbar, sodaß die notwendigen Stellplätze zugunsten von Erdgeschößgärten reduziert werden können. Im Zuge dieser Veränderungen werden auch die festgesetzten Zufahrten aufgehoben.

Die Bebauungsstudie entspricht den Festsetzungen der II- bis III-geschossigen bzw. zwingend III-geschossigen Bauweise, die das Gebiet unterteilende Grenze unterschiedlicher Nutzungen wurde in ihrer Lage entsprechend der vorgeschlagenen Baukörpergliederung modifiziert.

Die Überarbeitung der textlichen Festsetzung 3.4 mit der Maßgabe, daß auf den Baugrundstücken kaum noch Restriktionen für die privaten Stellplätze gelten, stellt eine Vereinfachung für das gesamte Wohngebiet dar.

Einen weiteren Änderungsbereich stellt der südlich des Kreisverkehrs parallel zur Wolbecker Straße verlaufende Erschließungstich mit dem anliegenden Baugebiet dar. Der Erschließungstich wurde bis an den Grünstreifen verschoben und der dort vorhandene Grundstücksstreifen mit der Festsetzung "Gemeinschaftsgaragen" wird den Wohngrundstücken direkt zugeordnet.

Aufgrund der geänderten textlichen Festsetzung 3.4 sind hier keine weiteren Regelungen für Stellplätze notwendig. Die Festsetzung "Gemeinschaftsgaragen" entfällt. Im südlichen Bereich werden - wie in den benachbarten Quartieren - dem Bedarf entsprechend zwei Einzelhäuser vorgesehen.

Entlang der Wolbecker Straße wird als Sichtschutz zwischen den nunmehr dicht nebeneinanderliegenden Verkehrsflächen eine Hecke von min. 1,5 m Höhe textlich festgesetzt.

1. Planungsanlaß

Durch die unmittelbare Nähe zu Münster, aber auch durch die reizvolle Einbindung in die Münsterländische Parklandschaft und nicht zuletzt durch den eigenen Reiz des Stadtkerns hat die Stadt Telgte in den letzten Jahrzehnten ein sprunghaftes Wachstum erlebt. Die Wohnbauflächenpotentiale sind fast aufgebraucht.

Das begrenzte Angebot an Wohnbauflächen bei gleichzeitig dringender Nachfrage durch Bauwillige versetzt die Stadt Telgte in die Lage, kurzfristig zusätzlich Bauland für private Bauherren und Investoren zum Eigenheimbau sowie nunmehr begrenzt zum Mietwohnungsbau ausweisen zu müssen.

Das neue Wohngebiet Telgte-Süd als letztes größeres Wohnflächenareal bietet hierfür ideale Voraussetzungen, da es sich in die vorhandenen Baugebiete einfügt und an schon vorhandene Erschließungssysteme angeschlossen werden kann.

2. Planerische Ausgangssituation

In der Neufassung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Bereiche als Wohnfläche dargestellt.

Desweiteren ist als südlicher Abschluß des Stadtgebietes zur freien Landschaft ein Gürtel von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes ergeben sich keine Diskrepanzen zur Zielstellung des Flächennutzungsplanes.

3. Plangebiet

3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Siedlungsgebiet "Telgte-Süd" befindet sich am südlichen Rand der Stadt Telgte und schiebt sich keilförmig in die Wohngebiete zwischen Wolbecker Straße und Alverskirchener Straße. Das gesamte Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 25 ha und ist in zwei Bebauungspläne aufgeteilt.

Der vorliegende B-Plan "Telgte Süd, Grüner Weg West" umfaßt den Bereich der Wolbecker Straße bis einschließlich Grüner Weg. Er wird im Westen begrenzt durch die westliche Seite der Wolbecker Straße, im Norden durch das vorhandene Einfamilienhausgebiet, im Osten durch die östliche Seite des Grünen Weges und im Süden folgt die Grenze in einem Abstand von ca. 10 m südlich dem Bachlauf des vorhandenen Böhmer Baches. Sie entspricht damit der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

Die Möglichkeit der Unterteilung in weitere Bauabschnitte ist gegeben.

Das Verfahrensgebiet umfaßt eine Fläche von 9,2 ha. Die Entfernung zum Innenstadtkern beträgt ca. 1,4 km.

3.2 Topographie, Baugrund

Das Gelände ist leicht bewegt und fällt von einem östlich außerhalb des Plangebiets liegenden Punkt um ca. 3 m in alle Richtungen. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Graben entlang der südlichen Grenze ist in der Landschaft kaum wahrnehmbar.

Das bei der Stadt Telgte einzusehende geohydrologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der Bodenverhältnisse eine Regenwasserversickerung im gesamten Gebiet nicht möglich ist.

3.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist bis auf eine abgängige Scheune im südlichen Bereich unbebaut.

3.4 Ökologische Situation, Grünraum

Der Planungsraum stellt sich als Teil einer bäuerlich geprägten Kulturlandschaft dar:

Im B-Plangebiet dominieren großflächige Ackerflächen, im östlich angrenzenden Bereich prägen Acker- und Grünland sowie Gehölzstrukturen und Hochstaudenfluren ein komplexeres Landschaftsbild.

Die das Plangebiet im Westen begrenzende L 585 (Wolbecker Str.) bildet eine strenge Zäsur ohne landschaftliche Einbindung.

Das Plangebiet stellt sich als landschaftlich attraktiver, gut erschlossener und wenig vorbelasteter Raum dar. Der Grüne Weg und der Hermann-Löns-Weg sowie seine Fortsetzung in östliche Richtung bieten sich als Rundwege für die siedlungsnahe Erholung an.

4. Planungsziele

Durch das Siedlungsgebiet wird die Wohnbebauung zwischen Wolbecker - und Alverskirchener Straße entsprechend der Neufassung des FNP abgerundet. Folgende Planungsziele führten zur Ausprägung der vorliegenden Konzeption:

- Die bauliche Konzeption sollte sich zwar in den Stadtgrundriß einfügen, jedoch eindeutig ein zeitgemäßes, eigenständiges Konzept verfolgen.
- Im Gebiet selbst und in den einzelnen Quartieren sollte Orientierbarkeit und Identifizierbarkeit ermöglicht werden.
- Der Siedlungsrand sollte eindeutig definiert werden. Dabei war eine Verzahnung von Bebauung und Landschaft angestrebt sowie eine Vernetzung der Grünbereiche mit dem Grünsystem der Stadt.
- Ökologische Ausrichtung der städtebaulichen Konzeption.
- Minimierung des Erschließungsaufwandes.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Ein Band von nord-süd ausgerichteten Reihen-/Doppel- und Einzelhauszeilen mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten im nördlichen wie auch im südlichen Bereich umfaßt einen grünen Anger und bildet die Mitte des Plangebietes.

Die daran nördlich und südlich angrenzenden ost-west verlaufenden Gebäudezeilen fassen dieses Band ein und markieren den Straßenraum.

Die nördliche Spitze des Plangebietes ist baulich akzentuiert und bietet bei Bedarf Raum für Sondernutzungen.

Die Bildung von Quartieren gibt Gelegenheit, neue Wohnformen zu erproben und durch eine zeitgemäße architektonische Gestaltung dem Bewohner eine Identifikationsmöglichkeit mit seiner Wohnumgebung zu geben.

Die Wohngebäude sind konsequent nach Süden bzw. ost-west ausgerichtet. Die Wohnstichstraßen sind nur dem Anliegerverkehr zugeordnet, sodaß der öffentliche Raum hier intim und von hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner gestaltet werden kann.

Durch ein kleinteiliges und abgestuftes System von internen Plätzen und Erschließungsflächen entstehen Freiräume für soziale Kontakte und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

5.2 Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung

Die gesamten Wohngebiete werden - wie im ländlichen Raum üblich - als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Wohncharakter nicht zu gefährden.

Die nördliche Spitze des Baugebietes an der Wolbecker Straße kann wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen aufnehmen.

Im B-Plan ist festgesetzt, daß die Erdgeschoßflächen bei Bedarf für diese Nutzungen vorgesehen sind.

Südlich der nördlichen Erschließungsstraße sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden dürfen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen in der Mitte und im Süden des Plangebietes werden als Ausgleichsflächen ausgebildet. Die west-ost verlaufende Grünverbindung in der Mitte des Siedlungsgebietes greift die Idee des Angers aus dem Wettbewerbsentwurf auf.

Maß der Nutzung

Um flächensparend zu bauen, ist grundsätzlich mindestens eine zweigeschossige Bebauung im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die Geschossigkeit ist so gewählt, daß über eine vermittelnde Zweigeschossigkeit zum Bestand im Norden des Plangebietes die Höhe der Baukörper zur Mitte am Grünen Anger hin auf II - III Geschosse ansteigt und nach Süden zur freien Landschaft hin mit einer festgesetzten II-Geschossigkeit als Höchstgrenze wieder abfällt.

Für die nördliche Spitze des B-Plangebietes - das Eingangsgebäude zum neuen Baugebiet - sind II - III bzw. im Querriegel zwingend III Geschosse festgesetzt.

In allen Baugebieten ist über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung eine gewünschte, in der Wettbewerbskonzeption festgelegte städtebauliche Ordnung vorgegeben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Sinne einer flächensparenden Bauweise mit 0.4 festgesetzt. Ausnahmen bilden die Einzel-/Doppelhausbereiche im Süden des Wohngebietes an der Grenze zur freien Landschaft mit einer Festsetzung von $GRZ = 0.3$, um hier den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht in ihren festgesetzten Werten einer angestrebten, zwei- bis dreigeschossigen Bebauung.

- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die Nachbarbebauung wird im gesamten Geltungsbereich - mit Ausnahme der nördlichen Spitze, die als Eingangssituation für das neue Baugebiet zu sehen ist - eine offene Bebauung vorgeschrieben. Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen festgelegt. Auf Baulinien wird verzichtet. Allerdings wird die überbaubare Fläche eng gefaßt, um die Konfiguration des zugrundegelegten abgestimmten städtebaulichen Konzeptes zu realisieren.
- 5.4 Baugestaltung
- Um den Charakter des Ortes zu wahren, sind im gesamten Gebiet geneigte Dächer vorgeschrieben. Allerdings sind die Neigungswinkel flach gehalten, um zeitgemäße Gebäudeformen zu ermöglichen. Die Materialien sind bewußt nicht vorgeben, um ein abwechslungsreiches Bild zu erzielen. Jedoch ist textlich festgesetzt, - im Sinne einer städtebaulichen Ordnung - daß Reihen- und Doppelhäuser in Materialien und Bauform einheitlich auszuführen sind.
- 5.5 Verkehrliche Erschließung
- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- Das Siedlungsgebiet ist zur Zeit mit dem Bus nur über die Haltestelle Schillerstraße im Norden erreichbar. Eine tangierende Buserschließung des Baugebietes wäre wünschenswert, sodaß der regionale Busverkehr von und nach Telgte je eine Haltestelle auf der Wolbecker Straße bzw. auf der Alverskirchener Straße im Bereich der Kreisverkehre haben könnte.
- Die geplante Bebauung läge dann im 300 m-Einzugsbereich dieser Haltepunkte.
- Eine Busdurchfahrt durch das benachbarte B-Plangebiet Grüner Weg Ost ist im Bereich des Kindergartens möglich und als Option vorgehalten.
- Der DB-Haltepunkt der Stadt Telgte liegt in einer Entfernung von ca. 1,2 km vom Kreisverkehr an der Wolbecker Straße/Plinderheide entfernt.
- Die Zuglinie Rheda/Wiedenbrück-Münster verbindet Telgte in nur 11 Min. mit dem Hauptbahnhof Münster und fährt im Stundentakt (bis 19.00 Uhr).

Der Haltepunkt ist mit ausreichenden Flächen für Park + Ride-Parkplätze versehen. Eine Busverbindung mit dem Baugebiet Telgte-Süd wäre sinnvoll.

Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird über die L 585, Wolbecker Straße, an die Innenstadt angebunden.

Der Ortseingang soll an den geplanten Kreisverkehr vorverlegt werden. Die Wolbecker Straße wird vom Kreisverkehr aus stadteinwärts entgegen früherer Planungen als Stadtstraße ausgebaut unter Beibehaltung der vorhandenen Trasse, sodaß weitere Anbindungen zur Erschließung des nördlichen Bereiches möglich werden.

Der Grüne Weg ist derzeit ein Wirtschaftsweg und soll als Fuß- und Radweg in die freie Landschaft erhalten bzw. ausgebaut werden.

Innere Erschließung

Das Plangebiet zeigt eine klar ablesbare, sparsame Erschließung mit einer deutlichen Hierarchie der Straßen. Eine wichtige Orientierung ist an der Wolbecker Straße der den Ortseingang markierende Kreisverkehr. Er wirkt verkehrsberuhigend für den ein- und ausfließenden Fahrverkehr und ist Verteiler für die angrenzenden Siedlungsbereiche Orkotten und das Plangebiet. Auch bietet er Querungshilfen für den Fuß-/Radverkehr.

Von der Wolbecker Straße führen zwei Erschließungsstraßen (Tempo 30) in das Plangebiet, die durch eine Bedarfsüberfahrt ausschließlich für Müllfahrzeuge, Blaulicht-Verkehr, Straßenreinigung etc. zu einer Schleife verbunden werden können. Für den privaten KFZ-Verkehr ist die Überfahrt nicht zugelassen.

Von diesen Straßen zweigen die Zufahrten zu den Einfamilienhaus-Gruppen ab. Die Stichstraßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Fuß- und Radwege ergänzen das Fahrwegenetz. Sie sind unabhängig davon geführt und orientieren sich auf das Grünkonzept.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist den Einzel- und Doppelhäusern in Garagen bzw. Carports innerhalb der überbaubaren Flächen direkt zugeordnet (2 Stellplätze/Haus). Für die Reihenhausbauung sind Stellplätze direkt angrenzend an die Erschließungsstraßen auf privatem Grund möglich.

Besucherstellplätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Die straßenbegleitenden Stellplatzanlagen sind durch regelmäßig angeordnete Bäume zu begrünen (Parken unter Baumkronen).

5.6 Freiraum und Naherholung

Bestimmend für das gesamte Siedlungsgebiet ist die enge Verzahnung zwischen Bebauung und Landschaft.

- Der mittlere Nord-Süd orientierte Hauptgrünzug östlich des Plangebietes mit dem gut zugänglichen Kindergarten nimmt die Grünwege-Verbindungen auf und führt sie nördlich in Richtung Ortskern und südlich in die Talauve.
- Der ost-west orientierte Grünzug, der auf den Hauptgrünzug ausgerichtet ist, verbindet die mittleren Reihenhausquartiere als "grüner Anger" untereinander.
- Das leicht nach Süden geneigte Plangebiet mit den Nord-Süd gerichteten Baustrukturen begünstigt das Abführen von Oberflächenwasser in offenen und geschlossenen Systemen.
- Der Bach am Südrand nimmt den Wasserüberschuß auf. Aufweitungen innerhalb des Entwässerungssystems haben die Funktion von Regenwasserrückhaltung.
- Fuß- und Radwege sind unabhängig vom Fahrverkehr geführt und bieten kürzeste Verbindungen zwischen Wohnen und Ortskern / Schule / Einkauf / Bahnhof.

Wie bereits eingangs erwähnt, stellt sich das gesamte Siedlungsgebiet mit den südlich anschließenden Flächen als landschaftlich attraktiver Erholungsraum dar.

Die Ausweisung der Ausgleichsflächen als öffentliche Grünflächen bietet Aufenthalts- und Erholungsqualitäten für die Anlieger.

6. Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung des Baugebietes ist durch bestehende Einrichtungen gesichert. Im benachbarten B-Plangebiet "Grüner Weg Ost" ist ein Kindergarten gerade fertiggestellt, ein öffentlicher Spielplatz Typ A/B ist westlich des Hermann-Löns-Weges im Schnittpunkt der Grünachsen vorgesehen. Desweiteren wird eine größere Fläche südlich davon für soziale Einrichtungen vorgehalten.

Der Bebauungsplan selbst läßt zusätzlich Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Plangebiet zu. Die Nordspitze des Baugebietes an der Wolbecker Straße ist dafür vorgesehen.

7. Umwelt

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so sind diese zu bewerten und über entsprechende Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden. Rechtsgrundlage bilden das Baugesetzbuch in der zur Zeit gültigen Fassung (BauGB 1. Januar 1998) sowie der § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der besagt, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Durch die Neustrukturierung entfallende bedeutsame Vegetations- und Raumstrukturen werden durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die notwendigen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen sind zu 85 % im Verfahrensgebiet zu realisieren. Die restlichen 15 % werden in den nahegelegenen Emsauen ausgeglichen. Differenzierte Angaben sind im Grünordnungsplan enthalten.

7.2 Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine gewerblichen Emissionen verursacht.

Gewerbliche Immissionen aus dem benachbarten B-Plangebiet betreffen das Verfahrensgebiet nicht.

Verkehrsimmissionen

Die L 585 hat entsprechend dem vorliegenden Schallschutzgutachten eine Verkehrsbelastung von 3.917 DTV.

Es wird davon ausgegangen, daß der Beginn der Ortsdurchfahrt stadtauswärts kommend vor den Kreisverkehr verlegt wird und damit die Geschwindigkeit zu Beginn des Plangebietes auf 50 km/h reduziert wird. Die Wolbecker Straße (L 585) wird vom Kreisverkehr aus in Richtung Ortszentrum einen städtischen Charakter erhalten.

Die o.g. Verkehrsbelastung ist vergleichsweise gering. Dennoch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den der Straße zugewandten Fassaden tags/nachts um ca. 5-10 dB(A) überschritten. Der gesamte Bereich entlang der Wolbecker Straße ist im B-Plan als lärmbelastete Fläche ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen ist entlang der Wolbecker Straße (L 585) kein aktiver Schallschutz zu realisieren. Zum Schutz vor den Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr ist bis zu einem Abstand von ca. 60 m passiver Schallschutz der Schallschutzklassen SSK 1 - SSK 3 erforderlich.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklassen SSK 1 - SSK 3 (Rolladenkästen, Lüftungen etc.) erforderlich.

Die betroffenen Bereiche in der Nähe der L 811 bzw. L 585 sind:

Abstand zur Fahrbahnmitte	Schallschutzklasse
bis 13 m	SSK 3
13 m bis 25 m	SSK 2
25 m bis 60 m	SSK 1

Im Bebauungsplangebiet fällt nur das nördlichste Gebäude in den Grenzbereich zur Schallschutzklasse 3. Alle übrigen der L 585 direkt zugewandten Gebäude fallen in die Schallschutzklasse 2. Die zugehörigen Freiräume östlich davon sind durch die Gebäude selbst geschützt. Die Schallschutzklasse 1 kann möglicherweise entfallen, denn die genannten Abstände beziehen sich auf die freie Schallausbreitung (unbebaute Fläche). Nach Realisierung der Bebauung entlang der Wolbecker Straße werden sich die angegebenen Abstände erheblich verringern.

Die vorgenommene Ausweisung von schutzbedürftigen baulichen Nutzungen innerhalb lärmbelasteter Flächen ist in diesem Fall notwendig und auch vertretbar, weil die Abrundung des südlichen Siedlungsbereiches unter Einbeziehung der Landesstraße städtebaulich gewünscht wird.

Im Zuge der Wolbecker Straße wird eine straßenbegleitende Schutzpflanzung empfohlen. Südlich des Kreisverkehrs wird als Sichtschutz zwischen den Verkehrsflächen eine Hecke von min. 1,5 m Höhe textlich festgesetzt.

Für die bestehende Bebauung westlich der Wolbecker Straße wurde per Schallgutachten geprüft, ob sich die Geräuschsituation aufgrund der Verkehrszunahme durch die Schallreflexion an der geplanten Bebauung, insbesondere an der nördlichen Spitze des B-Plangebietes, verändert. Wie den Berechnungen zu entnehmen ist, ist eine Erhöhung der Lärmbelastung um 1.0 bis 1.5 dB(A) ermittelt worden. Eine derartige Zunahme ist für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar und daher aus schalltechnischer Sicht ohne Bedeutung.

Dennoch wird ausdrücklich festgestellt, daß die öffentliche Verkehrsfläche ausreichend bemessen ist, um längerfristig gffs. aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand für die bestehende Bebauung ermöglichen zu können.

7.3 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die Kanalisation der Wolbecker Straße angeschlossen.

Das hydrogeologische Gutachten hat ergeben, daß die Möglichkeit der Regenwasserversickerung nicht gegeben ist. Das Entwässerungskonzept wird derzeit erarbeitet. Die Flächen für die Regenrückhaltung sind gestalterisch in die Gesamtsituation eingebunden und im Plan gekennzeichnet.

Die Stadtwerke Telgte werden die Erweiterungen der Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Plangebietes rechtzeitig bereitstellen.

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas wird durch die Versorgungsträger sichergestellt.

Die Energieversorgung über Blockheizkraftwerke ist erwünscht, aber noch nicht projektierbar.

Entsprechende Standorte hierfür sind innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Münster rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) eintdeckt werden.

Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls auf dem B-Plan vermerkt.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB (Umlegungsverfahren) für das gesamte Plangebiet erforderlich.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

- Allgemeines Wohngebiet	4,99 ha
- Verkehrsfläche	1,90 ha
- Grünflächen	2,10 ha
- Regenrückhaltung	<u>0,24 ha</u>
Gesamtfläche	9,23 ha

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes, wie im B-Plan dargestellt, sind folgende Gebäudetypen möglich:

- freist. Einfamilienhäuser	24
- Doppelhaushälften	50
- Reihenhäuser	88
- Mehrfamilienhäuser WE	<u>21</u>
Wohneinheiten Gesamt (ohne Einliegerwohnungen)	183

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Münster, 22.04.1999

Büro f. Architektur und Stadtplanung
Saltzmann & Saltzmann-Stoll
zus. mit Prof. M. Korda
Raesfeldstr. 6
48149 Münster

(Saltzmann-Stoll)