

Stadt Telgte

Bebauungsplan „Brinker Damm“ im Ortsteil Westbevern-Vadrup

Begründung – Entwurf

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel	2
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	3
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	3
2.2.1 Geschossigkeit und Bauweise	3
2.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl	4
2.2.3 Überbaubare Fläche	4
2.3 Ortsbild und Belange des Denkmalschutzes	4
2.4 Erschließung	5
2.4.1 Straßenanbindung	5
2.4.2 Ruhender Verkehr	5
2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	5
2.5 Grün- und Freiraumgestaltung	5
2.5.1 Freiraumkonzept	5
2.5.2 Kinderspielplatz / öffentliche Grünflächen	6
2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung und sonstige Maßnahmen zum Schutz der Umwelt	6
2.5.4 Wasserwirtschaftliche Belange	6
3. Fragen der Durchführung	7
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	7
3.2 Immissionsschutz	7
3.3 Bodenordnung	7
4. Auswirkungen der Planung	8
5. Flächenbilanz	9
Anhang Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Telgte hat am ... beschlossen, für einen Bereich am nördlichen Rand der Ortslage Westbevern-Vadруп einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen. Weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB sollen hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung und des ökologischen Ausgleichs für weitere Freirauminanspruchnahme getroffen werden. Baugestalterische Festsetzungen sind gem. § 86 BauO NW als gesonderte Ortssatzung vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Abrundung der Wohnbebauung in der Ortslage Vadруп ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und umfaßt vorwiegend den zwischen bestehender Bebauung derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Bereich östlich des Brinker Damms. Ein vorhandener Graben im Osten bildet als landschaftlich-ökologische Vorgabe eine sinnvolle Begrenzung.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel

Das Plangebiet „Brinker Damm“ bietet kurzfristig für den Ortsteil Vadруп nach Realisierung des Baugebietes „Erlenschottweg“ die zeitlich nächste und städtebaulich sinnvolle Möglichkeit, weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet östlich des Brinker Damms ist heute noch landwirtschaftlich genutzt und stellt eine als „Baulücke“ zu bezeichnende landwirtschaftlich genutzte Restfläche dar, da die im Norden vorhandene Bebauung von 4 Wohnhäusern die Ortslage Vadруп hier am Brinker Damm eindeutig begrenzt.

Insgesamt weist das Plangebiet keine vorrangig zu erhaltenden wertvollen Grünstrukturen auf. Von ökologischer Bedeutung ist allerdings der das Plangebiet im Osten begrenzende Graben.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Erlenschottweg II“ mit seiner Einfamilienhausbebauung und der Grundschulstandort an. Auf der westlichen Seite des Brinker Damms liegt der gerade fertiggestellte Kindergarten.

Der derzeit zur Genehmigung vorgelegte Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Telgte stellt den Planbereich noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Eine Änderung des FNP mit der Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt zur Zeit.

Entsprechend dieser Zielsetzung sollen hier 9 bis 10 Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen, die den Nordostrand der Ortslage Vadрупs sinnvoll abrunden.

In der Ortslage Westbevern-Vadруп kann z.Z. kein Bauplatz mehr zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Für das Plangebiet wird entsprechend der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Hinblick auf die umgebende Struktur und das Nutzungsziel festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, u. ä.) werden ausdrücklich ausgeschlossen, um den Wohnwert des Quartiers zu sichern. Standortgunst wäre für derartige Nutzung hier ohnehin nicht gegeben. Zudem sollen die für die Ortslage Vadруп eingeschränkten Möglichkeiten der wohnbaulichen Entwicklung hier auch entsprechend genutzt werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit und Bauweise

Entsprechend der voraussichtlichen Nachfrage und der Lage am Ortsrand von Vadруп wird für das Plangebiet ausschließlich eine eingeschossige Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die gem. § 86 BauO NW festzusetzende Dachneigung erlaubt jeweils den Ausbau des Dachraumes bis zu 75 % der Grundfläche gem. BauO NW.

Um eine unangemessene Baukörperhöhenentwicklung auszuschließen, wird die Firsthöhe mit max. 9 m begrenzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertiger Erschließungsstraße Brinker Damm, die von der Stadt Telgte angegeben wird.

Grundsätzlich werden je Hauseinheit (Einzel- oder Doppelhaus insgesamt) max. 2 Wohneinheiten zugelassen, um eine (– hier nicht zu erwartende –) Verdichtung mit Kleinstwohnungen auch theoretisch auszuschließen, und damit mögliche negative Auswirkungen durch erhöhten nachträglichen Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum.

Angeboten werden ca. 10 neue Grundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung, d. h. geschätzt ca. 15 zusätzliche Wohneinheiten.

2.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze lt. BauNVO im Sinne einer möglichen maximalen Ausnutzung des Baulands, jedoch bleibt die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Erhöhung der GRZ um 50 % für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für sonstige Nebengebäude unzulässig, um die künftige Flächenversiegelung zu minimieren.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl erübrigt sich, da durch Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

2.2.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Grundstücke für die künftige Bebauung offenzuhalten.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Garagen, Carports u. ä. unterzubringen (s. Pkt. 2.2.2 bzw. 2.5.3).

2.3 Ortsbild und Belange des Denkmalschutzes

Als wesentliche baugestalterische Festsetzungen sollen aus städtebaulicher Sicht durch Ortsatzung gem. § 86 BauO NW die Stellung der Baukörper (Firstrichtung, Dachneigung und Dachform) zur Entwicklung einer homogenen Dachlandschaft am Ortsrand gesichert werden. Aus der städtebaulichen Situation heraus ergibt sich eine überwiegend Südost- und Südwestausrichtung der Baukörper.

Wichtige städtebauliche Elemente sind zudem im Straßenraum wirkende Faktoren wie z. B. Garagen, Vorgärten und Mülltonnenstandorte, für die Gestaltungsaussagen zu treffen sind.

Auch aus ökologischen Gründen sollen Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen hinsichtlich zu vermeidender Flächenversiegelung im Vorgartenbereich erfolgen.

Außerdem werden mit der gleichen Begründung eines angemessenen Ortsbildes u. a. Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwänden und Dacheindeckung getroffen.

Gestaltungssatzungen dürfen jedoch nicht dazu führen, daß gute architektonische Lösungen verhindert werden, wenn sie nicht diesen Vorschriften genauestens entsprechen. Insofern müssen Ausnahmen immer zulässig bleiben, soweit sie insgesamt der städtebaulichen Intention nicht widersprechen. Vor allen Dingen erhalten Gestaltungssatzungen ihre Bedeutung auch im Hinblick auf einen gewissen Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander.

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen.

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

2.4 Erschließung

2.4.1 Straßenanbindung

Die meisten Grundstücke des Plangebietes erhalten direkt vom Brinker Damm K 46 aus ihrer Zufahrt.

Der in das Plangebiet führende kleine Stichweg erschließt ca. 5 weitere Grundstücke mit zwei ergänzenden privaten Grundstückszufahrten in der rückwärtigen Fläche bis zum Grabenverlauf. Die Breite des Stichweges wird mit 5,50 m und der Radius des Wendehammers mit 12,5 m festgesetzt.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen privaten Stellplätze jeweils auf den Grundstücken sichergestellt werden.

Der erforderliche öffentliche Anteil (ca. 20 % des privaten Bedarfs, das sind 4 bis 6 Parkplätze) wird im Rahmen der Gestaltung des Wohnstichweges mit Wendemöglichkeit und entlang Brinker Damm bei Verlegung der Ortsdurchfahrt sichergestellt.

2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der ca. 500 m entfernte Bahnhofpunkt Vadrup hat für die Ortslage eine besondere Bedeutung für die Standortgunst vor allem in Richtung Münster. An der Grundschule besteht lediglich eine Schulbushaltestelle.

2.5 Grünflächen- und Freiraumgestaltung

2.5.1 Freiraumkonzept

Wichtiges Element der Grüngestaltung für eine künftige Ortsrandeinfassung ist die geplante 2,0 m breite Anpflanzung im Nordosten und Norden des Plangebietes.

Die entlang des vorhandenen Grabens zu entwickelnde Sukzessionsfläche ermöglicht eine naturnahe Entwicklung des Baches; die Maßnahme wird als Ausgleich für die weitere Freirauminanspruchnahme in Ansatz gebracht. Die Festsetzung erfolgt als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Auf dem bisher unbebauten Grundstücken befinden sich keine Grünstrukturen, die als „zu erhalten“ im Sinne des § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden. Für die bebauten Gartengrundstücke werden keine ergänzenden Festsetzungen als Erhaltungsbindung getroffen.

2.5.2 Kinderspielplatz / öffentliche Grünflächen

Für die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen besteht im Planbereich kein Bedarf. Das Spielplatzangebot wird im benachbarten Baugebiet gedeckt. Weitere Spielmöglichkeiten bieten u. a. der Schulhof und insbesondere der weite ländliche Freiraum der Umgebung sowie der östlich des Bebauungsplangebietes befindliche Bolzplatz.

2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung und sonstige Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Als textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird zur ortsbildgemäßen Grüngestaltung der privaten Grundstücke festgesetzt, daß pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen ist.

Im Norden und Nordosten wird das Plangebiet zur freien Landschaft durch eine ca. 2 m breite Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen auf den privaten Grundstücken eingegrünt.

Gemäß § 86 BauO NW wird festgesetzt, daß als Grüneinfriedigung der Grundstücke nur Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig sind.

Die Realisierung wird durch Pflanzgebot gem. § 178 BauGB spätestens ein Jahr nach Herstellung der Gebäude sichergestellt.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz der Umwelt die Festsetzung getroffen, daß bodenversiegelnde Ausführungen für die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken nicht zulässig sind.

Ebenfalls zur Minimierung der Bodenversiegelung trägt die Festsetzung bei, daß Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche (abgesehen von der gem. Landesbauordnung zulässigen Anordnung innerhalb der seitlichen Abstandsflächen) untergebracht werden. Dieses ist ebenfalls im Sinne des Nachbarschutzes, um ungestörte Gartenräume zu erhalten.

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz werden der Eingriff und die damit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt (s. Anlage).

2.5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Der im Plangebiet vorhandene Graben wird erhalten. Zum Schutz des Gewässers und Sicherung der Gewässerunterhaltung wird innerhalb des Plangebietes eine 5 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft (gemessen von Böschungsoberkante des Grabens) festgesetzt.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Das Plangebiet kann durch eine Erweiterung des Ver- und Entsorgungsnetzes der bereits vorhandenen Anlagen erschlossen werden. Insgesamt erfordert die relativ geringfügige bauliche Abrundung keine Änderung im Leitungsnetz.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über die Stadtwerke Telgte GmbH.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Trennsystem zur Kläranlage Telgte. Die erforderlichen Kanalisationsentwürfe werden vorschriftsmäßig erstellt.

Die Stadt Telgte wird in der kommunalen Abwassersatzung sichern, daß eine Regenwasserver-sickerung bzw. dezentrale Regenwasserableitung im Plangebiet ermöglicht wird. Entsprechende Untersuchungen werden im Rahmen der weiteren Bebauungsplanaufstellung erfolgen. Durch die Ausweisung von Leitungsrechten besteht die Möglichkeit, das Regenwasser dem Graben, der in die Stupperige Baumgasse mündet, zuzuführen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig. Für Recyclingmaterial stehen Container auf dem südlich angrenzenden Schulgrundstück zur Verfügung.

Ein Verdacht auf Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte) besteht aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung im Plangebiet nicht.

3.2 Immissionsschutz

Der Brinker Damm K 46 weist keine Belastung auf, die die zulässigen Immissionsrichtwerte für das angrenzende geplante Allgemeine Wohngebiet überschreitet.

Weder gewerbliche noch landwirtschaftliche Immissionen sind für das künftige Baugebiet zu erwarten.

3.3 Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung gem. BauGB) wird aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht erforderlich.

3.4 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht erkennbar betroffen.

4. Auswirkungen der Planung

Eine Abwägung zwischen den Belangen der weiteren Inanspruchnahme von Freiraum, einer weiteren Bodenversiegelung und der Deckung des Baulandbedarfs hat bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche stattgefunden.

Gemäß § 8 a BNatSchG sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Entsprechend der Eingriffsregelung sind die Gemeinden verpflichtet, in eigener Zuständigkeit im Planaufstellungsverfahren die Entscheidung über Ausgleichs-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen zu treffen. Es sind insbesondere folgende Umweltfaktoren zu berücksichtigen:

- **Landschaftsbild**

Die Einfügung des neuen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzung der Eingrünung der Grundstücke, der Anpflanzung von Bäumen, der ortsbildgemäßen Baukörperhöhenentwicklung, der beabsichtigten Festsetzung zur baulichen Gestaltung und insbesondere die Grüngestaltung des neuen Ortsrandes gesichert werden. Dementsprechend wird im Norden und Nordosten gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt.

- **Biototypen**

Ein aus bioökologischer Sicht wertvoller Bestand liegt in der für die Baufläche in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vor. Durch die Anlage von strukturreichen Zier- und Nutzgärten wird für Flora und Fauna ein neuer, allerdings anders gearteter Lebensraum geschaffen.

Mit der ökologischen Aufwertung des vorhandenen Gewässers wird ein wertvoller Beitrag für den Biotopverbund geleistet.

- **Boden- und Grundwasser**

Eine deutliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser entsteht durch die Versiegelung der Ackerflächen. Ziel der Kompensationmaßnahmen im Bereich des Grabens ist es, einen räumlich und funktional engen Bezug zwischen Beeinträchtigung und Ausgleich zu erreichen. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan im Südosten entlang des Grabens eine Sukzessionsfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt; diese Fläche steht für eine naturnahe Entwicklung des Gewässers zur Verfügung.

Zudem soll die intensive Grüngestaltung des Wohngebietes, eine mögliche Oberflächenwassersammlung und Brauchwassernutzung sowie die Reduzierung der Bodenversiegelung einen Beitrag zur Minderung des Eingriffs durch Versiegelung leisten.

Zur Ermittlung der Bilanz hinsichtlich der Änderung des Biototypenwertes gem. § 8 a BNatSchG i.V. § 4 Landschaftsgesetz NW wurde ein Verfahren des Kreises Warendorf (Warendorfer Modell 1994 – im Anhang) angewendet.

In der Abwägung mit dem sparsamen Baulandverbrauch wird als Ausgleich für den Eingriff innerhalb des Plangebietes lediglich das Gewässer optimiert. Die zusätzlich erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind außerhalb, jedoch im Bereich der Gemarkung Vadrup, vorgesehen.

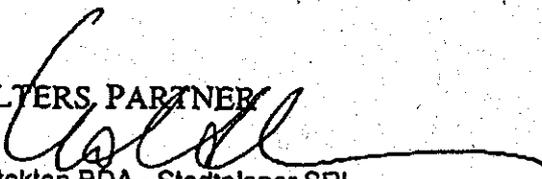
5. Flächenbilanz

Gesamtfläche		1,23 ha	100,00 %
davon:			
- Allgemeines Wohngebiet		1,19 ha	96,75 %
davon:			
- Fläche für die Wasserwirtschaft	0,15 ha		
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,09 ha		
- Anpflanzung	0,02 ha		
- Verkehrsfläche		0,04 ha	3,25 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte

Coesfeld, im November 1996

WOLTERS PARTNER


Architekten BDA - Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Gesamtfläche: 1,23 ha

Bo 11/96

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Größe qm	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE) 2 x 3
1	2	3	4
Bestand vor dem Eingriff			
Graben, technisch ausgebaut	550	1,50	825
Acker (intensiv genutzt)	6.810	0,30	2.043
Hausgärten – Bestand	4.171	0,40	1.568
Wohnbebauung – Bestand	789	0,00	0
Summe I			4.536
Endzustand nach Ausgleich			
Graben mit naturnaher Entwicklung	550	2,00	1.100
Sukzessionsfläche im Südosten des Plangebietes (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	950	0,70	665
Anlage eines strukturreichen Gehölzstreifens in den vorhandenen Hausgärten	240	0,70	168
Hausgärten – Bestand	2.528	0,40	1.011
Hausgärten – neu	2.902	0,30	871
Wohnbebauung – Bestand	789	0,00	0
Wohnbebauung – neu	3.991	0,00	0
Verkehrsfläche	370	0,00	0
Summe II			3.815
Kompensationsdefizit (Summe I-II)			722

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 722 Werteeinheiten für den potentiellen Eingriff, der durch die Bebauung „Brinker Damm“ entsteht.

II. Eingriff durch Versiegelung – Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen

Öffentliche Verkehrsfläche	(neu 370 qm)	9,00 %	65 Werteeinheiten
Bauflächen	(neu 3.991 qm)	91,0 %	4495 Werteeinheiten