

Stadt Telgte

Bebauungsplan "Einener Straße II"

Begründung (Entscheidungsbeurteilung)

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	1
1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Derzeitige Situation und Planungsanlaß	1
2. Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
2.1 Art der baulichen Nutzung	2
2.2 Maß der baulichen Nutzung	2
2.2.1 Geschossigkeit, Bauweise	2
2.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl, überbaubare Fläche	2
2.2.3 Baugestalterische Festsetzung	3
2.3 Erschließung	3
2.4 Grünflächen und Freiraumgestaltung	3
2.4.1 Öffentliche Grünfläche	3
2.4.2 Textliche Festsetzung zur Grüngestaltung	4
3. Fragen der Durchführung	4
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	4
3.2 Immissionsschutz	5
3.3 Belange des Denkmalschutzes	5
3.4 Bodenordnende Maßnahmen	5
4. Auswirkungen der Planung	6
5. Flächenbilanz	7
Anlage: Änderung des Biotoptypenwertes	8

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Telgte hat am 17.12.1991 und 26.01.1993 beschlossen, für einen Bereich am östlichen Stadtrand (westlich der B 64) einen Bebauungsplan mit Mindestfestsetzungen gem. § 30 BauGB aufzustellen, sowie mit weiteren Festsetzungen gem. § 9 BauGB hinsichtlich der gestalterischen Einbindung und des ökologischen Ausgleichs für die weitere Freirauminanspruchnahme.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind als gesonderte Ortssatzung gem. § 81 BauONW vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und umfaßt eine unbebaute Restfläche, die aus städtebaulichen Gründen zur Abrundung und zur Deckung weiteren Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden soll. Der Planbereich liegt als kleine Fläche von 1,13 ha zwischen der vorhandenen älteren, sehr locker bebauten Siedlung nördlich des Milter Weges/Einener Straße und der Umgehungsstraße B 64, die das Plangebiet im Osten mit einem Lärmschutzwall abgrenzt.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsanlaß

Das Stadtentwicklungskonzept "Telgte 2010" enthält das Ziel, durch die Aktivierung vieler kleiner, im Prinzip bereits erschlossener Bauflächen den Bedarf an weiteren Baugrundstücken zu decken. Insbesondere kleinere Restflächen, die sich noch "im Schutze" der Immissionsanlage entlang des Straßenverlaufes B 64 befinden, können hier vorrangig aktiviert werden. Dazu gehört auch der vorliegende Bereich.

Das Plangebiet stellt überwiegend eine ehemals landwirtschaftliche genutzte Restfläche (Ruderalfläche) dar. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Eichengruppe abgeschlossen. Im westlichen Plangebiet liegen zwei tiefe behaute Grundstücke am Kiefernweg, die in den Bebauungsplan einbezogen werden, um eine rückwärtige Verdichtungsmöglichkeit anzubieten.

Auf den grundsätzlichen Planungsanlaß zur weiteren Bereitstellung von Wohnbauland wurde bereits hingewiesen. Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes "Telgte 2010" stellt der z. Z. in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan für den vorliegenden kleinen Planbereich Wohnbaufläche dar. Die landesplanerische Abstimmung für die Änderung von derzeit „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist bereits erfolgt. Somit wird der Bebauungsplan trotz der geringfügigen Abweichung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird gem. der geänderten Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen etc.) werden ausdrücklich ausgeschlossen, um den Wohnwert des Quartiers zu sichern. Standortgunst wäre für derartige Nutzung im Hinblick auf die im folgenden noch zu erläuternde Erschließung ohnehin nicht gegeben.

Aufgrund des bestehenden Mietwohnungsdefizits wird der südöstliche Teil des WA-Gebietes gem. § 9 (1) Nr. 7 und 8 BauGB nur für Wohngebäude zugelassen, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit, Bauweise

Während die im östlichen Teil auch nach Vorstellung des Grundstückseigentümers vorgesehene Wohnbebauung zweigeschossig als offene Bauweise errichtet werden soll, wird für die im westlichen Teil des Plangebietes zu ergänzende Bebauung lediglich eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit ausbaufähigem Dachraum entsprechend dem angrenzenden Bestand angeboten.

Um die Höhenentwicklung jedoch aufeinander abzustimmen, wird die Firsthöhe mit max. 9,0 m für eingeschossige und max. 11,0 m für zweigeschossige Bauweise begrenzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertiger Erschließungsstraße.

2.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl, überbaubare Fläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze lt. BauNVO im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches. Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um max. 50 %, zur Deckung des Stellplatzbedarfs, wird nicht zugelassen, um die Flächenversiegelung zu minimieren.

Die festgesetzte überbaubare Fläche berücksichtigt den erforderlichen Abstand von der Lindenreihe im Süden entlang des Milter Weges u. a. auch hinsichtlich möglicher Verschattung. Daher wird in diesem Bereich auch die Grundflächenzahl auf 0.3 reduziert festgesetzt.

2.2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung soll durch gesonderte Ortssatzung gem. § 81 BauONW die Dachneigung und Dachform zur Entwicklung einer homogenen Dachlandschaft gesichert werden. Außerdem werden Aussagen zur Materialwahl und Farbe von Außenwänden und Dacheindeckung getroffen.

2.3 Erschließung

Das Baugebiet wird über den vorhandenen schmalen Milter Weg noch ausreichend erschlossen. Eine Verbreiterung des Milter Weges verbietet sich auch aufgrund der beidseitigen Lindenreihen. Der Milter Weg weist hier lediglich eine Trassenbreite von 3,50 m auf, so daß nur ein langsamer Begegnungsverkehr möglich ist. Die Zufahrt endet innerhalb der Baugruppe in einer platzartig zu gestaltenden Wendemöglichkeit, die auch für Müllfahrzeuge ausreichend ist.

Der Milter Weg mündet im Bereich des Kiefernweges auf die Einener Straße/K 17. Eine geänderte Anbindung an die Einener Straße/K 17, die hier über die Umgehungsstraße B 64 führt, ist aufgrund der topographischen Situation nicht möglich. Die eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit ist für die geschätzten max. 20 Wohneinheiten, die in diesem Bereich zu erwarten sind, noch gerade zu vertreten.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden. Eine kleine Stellplatzanlage bietet sich im Eingangsbereich im Zusammenhang mit einem Abfallcontainerstandort an.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht für das Wohnquartier über die Buslinie mit Haltestelle an der Einener Straße in einer Entfernung von ca. 100 m.

2.4 Grünflächen und Freiraumgestaltung

2.4.1 Öffentliche Grünfläche

Der gesamte Bereich des Milter Weges mit seinem Lindenbestand und Ergänzungspflanzung wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für den Lindenbestand ist eine Sanierungsaktion (Durchforstung und Nachpflanzung) vorgesehen.

Des Weiteren wird das schutzwürdige Eichengehölz im Norden des Plangebietes als "zu erhalten" festgesetzt. Es bietet die sinnvolle Eingrünung der künftigen Wohngruppe.

Eine öffentliche Spielfläche wird für dieses neue kleine Wohngebiet nicht ausgewiesen, dazu bietet der platzartig zu gestaltende Erschließungsraum und die angrenzenden privaten Freiflächen ausreichende Möglichkeit.

2.4.2 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung

Als textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen, um zu einer ökologisch sinnvollen Gestaltung des Baugebietes beizutragen und den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren:

- Gem. § 9 (1) Nr. 25 ist pro 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen.
- Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gesichert, daß die befestigten Grundstücksflächen (Garagen, Zufahrten, Stellplätze o. ä.) nicht mit bodenversiegelnden Materialien ausgeführt werden dürfen, um die Regenwasserversickerung zu ermöglichen.

Die Realisierung der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Maßnahme wird durch Pflanzgebot gem. 178 BauGB sichergestellt. Danach sind die Maßnahmen spätestens eine Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Das Plangebiet wird durch eine Erweiterung des Ver- und Entsorgungsnetzes der bereits vorhandenen Wohnbebauung am Kiefernweg erschlossen.

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 Möglichkeit, als Empfehlung für die Bauherren die Dachflächenwasser zu sammeln und zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen, soll offengehalten werden und durch die kommunale Abwassersatzung ermöglicht werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig von einem privaten Entsorger. Im Eingangsbereich zu der kleinen Wohngruppe ist ein Standort für Mülltonnen vorgesehen. Hier können auch Recyclingmaterialcontainer deponiert werden.

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

Da im Plangebiet das Vorkommen von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Aufkommen des Verdachtes auf Kampfmittel die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes zwischen der B 64 und der Einener Straße/ K 17 wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt*). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Lage im "Schatten" des Lärmschutzwalles einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleistet. Erforderlich werden Schallschutzfenster der Klasse 1 für die schutzwürdigen Räume, die der Schallquelle zugewandt liegen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan. Da jedoch bereits Schallschutzklasse der Fenster II aus wärmeschutztechnischen Gründen vorschriftsmäßig einzubauen sind, ist der Lärmschutz auf jeden Fall gesichert. Aufgrund der relativ geringen Überschreitung des zulässigen Richtwertes ist somit analog auch ein ausreichender Schutz des Freiraumes gegeben.

3.3 Belange des Denkmalschutzes

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

3.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB (Umlegungsverfahren) sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht notwendig.

*) Uppenkamp + Partner, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplangebiet Einener Straße II, Ahaus November 1992/1993

4. Auswirkungen der Planung

Eine Abwägung zwischen den Belangen der weiteren Inanspruchnahme von Freiraum, einer weiteren Bodenversiegelung und der Notwendigkeit zur Schaffung von Bauland findet mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche statt. Die dringende Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, auch wenn es sich hier nur um ein geringfügiges Ergänzungsangebot handelt, rechtfertigt einen Eingriff in den Naturhaushalt, da dieser durch entsprechende Maßnahmen minimiert wird. Somit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen. Bei der Durchführung der Planung sollen besonders folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Orts- und Landschaftsbild

- Die Einfügung der neuen Wohngruppe in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzung der Eingrünung der Grundstücke und der ortsbildgemäßen Baukörperhöhenentwicklung sowie der beabsichtigten Festsetzung zur baulichen Gestaltung der Dachlandschaft gesichert werden.

Flora und Fauna

- Flora und Fauna sind nicht wesentlich nachteilig beeinträchtigt. Der aus ökologischer Sicht wertvolle Bestand wird als "zu erhalten" festgesetzt.

Boden und Grundwasser

- Aufgrund der weiteren Verringerung der Freiflächen wird im Bebauungsplan verstärkt auf die umweltgerechte Gestaltung der Baugrundstücke geachtet. So sind die textlichen Festsetzungen zur Grüngestaltung für das Bebauungsplangebiet ein weiterer Bestandteil für eine weitere Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Situation.
- Der weiteren Flächenversiegelung soll die intensive Grüngestaltung des Baugebietes gegenübergestellt werden. Zur Minimierung der versiegelten Grundstücksflächen werden entsprechende Festsetzungen (bzw. Empfehlungen) getroffen (keine Versiegelung der befestigten Grundstücksflächen, Reduzierung der Stellplätze und Garagen auf die überbaubare Fläche, Empfehlung zur Brauchwassernutzung bzw. Regenwasserversickerung).

Insgesamt wird der Eingriff durch die im B-Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen bis auf ein geringes Defizit ausgeglichen. (s. S. 8: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Anhang)

Als Verursacher des Eingriffs sind die Bebauung mit 83 % (7.716 Werteinheiten) und die Erschließung mit 17 % (1.580 Werteinheiten) an der Neuversiegelung beteiligt.

Als Kompensationsmaßnahme wird dem Eingriff durch Erschließung die Anlage der Grünfläche (790 qm) im Bereich des Milter Weges (teilweise) zugeordnet.

Für die Kompensation des Eingriffs durch Bebauung wird ein weiterer Teil der Grünfläche im Bereich Milter Weg angesetzt sowie weitere Maßnahmen außerhalb des

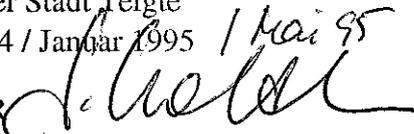
Plangebietes. Diese werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,13 ha	-	100,00 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	0,67 ha	-	59,29 %
• öffentliches Grün	0,38 ha	-	33,63 %
• öffentliche Verkehrsfläche	0,08 ha	-	7,08 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Januar 1994 / Januar 1995

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld
Bundesallee 89, 12161 Berlin

1 Mai 95


I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Gesamtfläche: 1,13 ha

Bo

Bio- top- typ-Nr	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Größe qm	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
				2 x 3
1		2	3	4
Bestand vor dem Eingriff				
	Gehölzgruppe (Eichen)	287	2,00	574,00
	Lindenallee einschließlich entsiegelter Bereich ehemalige Verkehrsfläche	3.055	2,00	6.110,00
	Strukturreiche Gärten	3.560	0,40	1.424,00
	Acker (intensiv genutzt)	3.963	0,30	1.188,90
	Versiegelung (Wohnbebauung)	205	0,00	0,00
	Versiegelung (Verkehrsfläche)	273	0,00	0,00
Summe I				9.296,90
Endzustand nach Ausgleich				
	Ausgleichsfläche i.S. § 9 (1) Nr.20 BauGB (Extensivgrünland mit altem Baumbestand)	2.433	2,00	4.866,00
	Grünanlage als Ergänzung zur Lindenallee	1.360	2,00	2.720,00
	Hausgärten	4.050	0,30	1.215,00
	Versiegelung (Bebauung)	2.700	0,00	0,00
	Versiegelung (Verkehrsfläche)	800	0,00	0,00
Summe II				8.801,00
Kompensationsdefizit (Summe I-II)				495,90

II. Ermittlung der Flächengröße der externen Kompensation

Aufwertungsfläche: Acker	Ist-Wert	0,3
Kompensationsmaßnahme: Hecke	Soll-Wert	1,2
Aufwertungsfaktor	Soll-Wert – Ist-Wert =	0,9

Externe Kompensation (qm) Kompensationswert : Aufwertungsfaktor = 550 qm

III. Eingriff durch Versiegelung – Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen

Öffentliche Verkehrsfläche	(neu 527 qm)	17 % – 1.580 Werteinheiten
Bauflächen	(neu 2.495 qm)	82 % – 7.716 Werteinheiten

* Kreis Warendorf (1995): Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) – Im Zusammenhang mit dem Osnabrücker Kompensationsmodell von 1994.