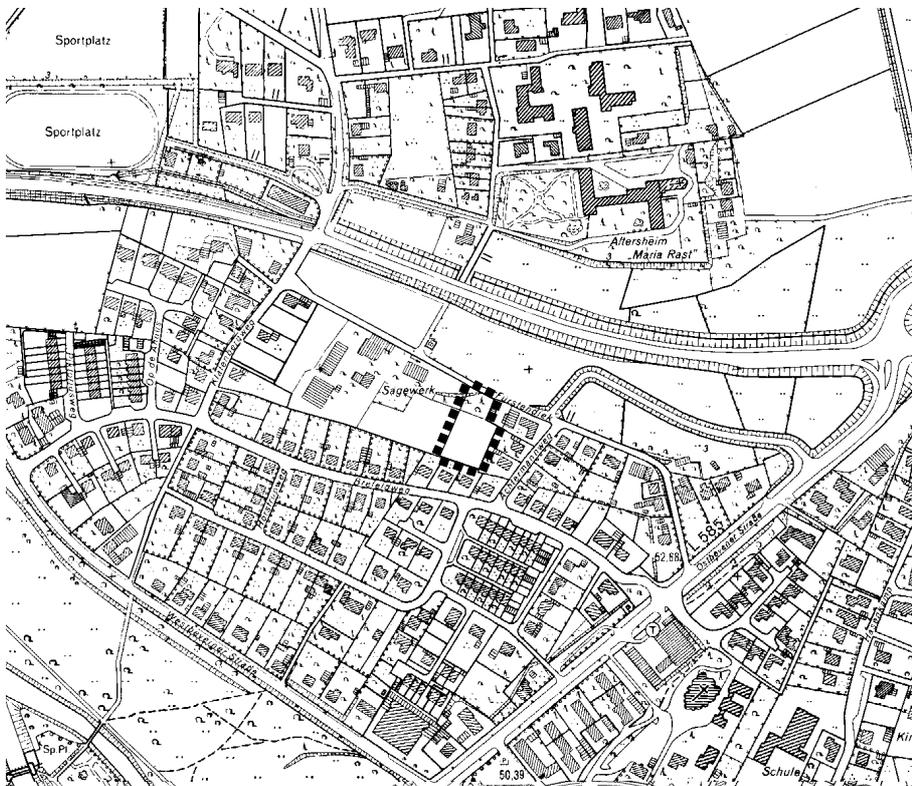


# Bebauungsplan „Kita Fürstendiek“

## Begründung - Entwurf -

Verfahren gem. 13(a) BauGB

Stadt Telgte



		<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	5
3.2.2	Überbaubare Flächen/ Baugrenzen	5
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
4.1	Ruhender Verkehr	6
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft/ Freiraum</b>	<b>6</b>
5.1	Eingriffsregelung	6
5.2	Natura 2000	6
5.3	Artenschutz	6
5.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	6
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
6.1	Gas-, Strom,- und Wasserversorgung	7
6.2	Abwasserentsorgung	7
6.3	Abfallentsorgung	7
<b>7</b>	<b>Immisionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>7</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kita Fürstendiek“ gemäß § 13(a) BauGB beschlossen, um zukünftig ein Angebot von Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Telgte zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,25 ha große Fläche im Norden der Stadt Telgte südlich der Bundesstraße B 64 und wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Fürstendiek“,
- im Westen durch die Grenzen des Flurstücks Nr. 1223, Flur 4, in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel,
- und im Süden durch die Grenzen der Flurstücke 1091, 1092 und 1093, Flur 4, in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel sowie
- im Osten durch die Grenze der Flurstücke 280, 402 und 431, Flur 4, in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1143, Flur 4, in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel.

Die Grenzen des Plangebietes sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB entsprechend festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Entgegen dem landesweiten demografischen Trend ist Telgte in den letzten Jahren weiter gewachsen. Der Zuzug an den Wohnstandort Telgte sowie eine positive Geburtenrate spielen dabei eine wichtige Rolle. Auf Grund des davon resultierenden wachsenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen soll eine neue Kindergarteneinrichtung entstehen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie\*) sind für die Entwicklung einer Kindertagesstätte insgesamt sechs Standorte im gesamten Stadtgebiet untersucht worden.

Die Standorte wurden hinsichtlich der Grundstückseigenschaften (wie z.B. Verfügbarkeit, Immissionen, Altlasten), den Möglichkeiten der Erschließung, dem vorliegenden Planungsrecht und ihrer Nutzungspotenziale für eine Kindergartennutzung analysiert und bewertet. Im Vergleich hebt sich das Plangebiet durch ideale Standortfaktoren von den anderen Flächen ab und wird für die Entwicklung eines Kindergartens als geeignet bewertet.

Nachdem auch die Verfügbarkeit des Grundstücks gegeben ist, sollen nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kita Fürstendiek“ die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer 3-gruppigen Kindergarteneinrichtung gesichert werden.

\*) Vergleichende Analyse von sechs Standorten für eine 4-Gruppen KiTa in Telgte, Dipl.-Ing. Architekt Stefan Unnewehr, Telgte, Februar 2017

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Telgte und umfasst eine Fläche von 0,25 ha. In der Örtlichkeit stellt sich das Plangebiet derzeit größtenteils als Brachfläche mit einem Mischbaumbestand dar. Die Gehölze sind von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit.

Das Plangebiet ist im Süden und Osten umgeben von Wohnbebauung („Allgemeines Wohngebiet“). Zusätzlich grenzt im Nordosten eine Lagerhalle eines Dachdeckerbetriebes an das Plangebiet. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Straße „Fürstendiek“, der sich eine Grünfläche anschließt. Die Grünfläche dient als Abstandsfläche zur Bundesstraße B 64, die im Norden von Osten nach Westen verläuft. Im Westen ist das Plangebiet begrenzt durch die Flächen einer Holzhandlung.

#### **1.4 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB mit dem Ziel der Innenbereichsverdichtung vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,25 ha und der damit zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Telgte daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland für den Regionalbezirk Münster erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Im Grundsatz ist der vorliegende Bebauungsplan somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Im Sinne der Klarstellung erfolgt gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung als „Fläche für den Gemeinbedarf“.

- **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Süden und Osten grenzt der Bebauungsplan „Kolpingsiedlung I“ an das Plangebiet. Dieser trifft für die angrenzenden Bauflächen die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Das Konzept zur Errichtung der Kindertagesstätte im Plangebiet sieht eine Erschließung des Plangebietes von Norden über die Straße „Fürstendiek“ vor. Hier kann mit der Anordnung einer Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen ausreichend Raum für das Parken der Mitarbeiter und Besucher geschaffen werden.

Die Anordnung des Baukörpers ist in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach im Südosten des Plangebietes vorgesehen. Die notwendigen Freiflächen befinden sich dem Baukörper westlich vorgelagert.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern, wird die Fläche des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ festgesetzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Um das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten, wird für das Plangebiet eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Baukörperhöhe von 7,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Baukörperhöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße „Fürstendiek“.

#### **3.2.2 Überbaubare Flächen/ Baugrenzen**

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an der vorliegenden Objektplanung und beschränken sich auf den Gebäudeumriss.

Parkplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **4 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die im Norden angrenzende Straße „Fürstendiek“ erschlossen. Im weiteren Verlauf ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die „Ostbeverner Straße“ gewährleistet.

#### 4.1 Ruhender Verkehr

Die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Entsprechend der vorliegenden Planungskonzeption sind diese im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

### 5 Natur und Landschaft/ Freiraum

#### 5.1 Eingriffsregelung

Die vorliegende Änderung wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

#### 5.2 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ liegt in ca. 450 m Entfernung und wird durch die Planung nicht berührt.

#### 5.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\*) ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kita Fürstendiek“ wird aktuell eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die im weiteren Verfahren ergänzt wird.

\*) Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

#### 5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Die Erweiterung befindet sich in einem bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Des Weiteren werden neue Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte über Anschlüsse an die vorhandenen Netze.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalisationsnetz. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Telgte konzessioniertes Unternehmen.

## **7 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Planung nicht berührt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist grundsätzlich auch innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zulässig und daher mit den umgebenden Nutzungen verträglich. Die durch Kinder ggf. erzeugten Geräusche sind gemäß § 3 LImSchG als sozialadäquat und hinnehmbar eingestuft.

## **8 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,25 ha	–	100,0 %
davon:			
– Fläche für den Gemeinbedarf	0,25 ha	–	100,0 %

Coesfeld, im April 2017

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld