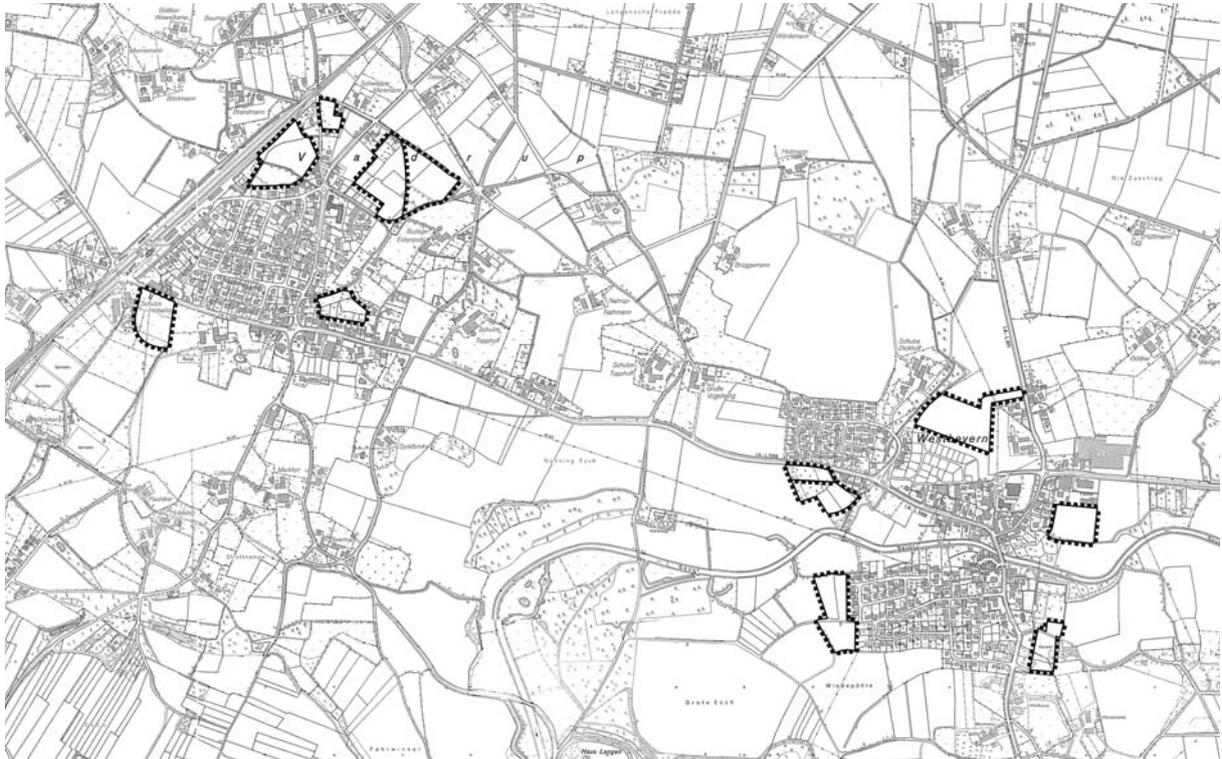

Stadt Telgte

Potenzialanalyse Wohnbaulandentwicklung

Flächenbewertung der Suchräume in
Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadrup



Inhalt

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Bewertung der Suchräume in Westbevern-Dorf	5
2.1	Westlich Up de Hoofe	6
2.2	Westlicher Ortseingang	8
2.2.1	Westlicher Ortseingang - Nord	8
2.2.2	Westlicher Ortseingang - Süd	10
2.3	Östlich Lengericher Staße	12
2.4	Westlich An der Bever / Wiedepohl	14
2.5	Östlich Grevener Straße / südlich Mersch	16
3	Bewertung der Suchräume in Westbevern-Vadруп	18
3.1	Nördlich Bahnweg	19
3.2	Brink	21
3.3	Östlich Brink / nördlich Lütken Heide	23
3.3.1	Östlich Brink / nördlich Lütken Heide - West	23
3.3.2	Östlich Brink / nördlich Lütken Heide - Ost	25
3.4	Südlich Grevener Straße	27
3.5	Südlich Nienkamp	29
4	Ergebnisse der Flächenbewertung und Empfehlung	31

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Auf Grund eines Urteils des Oberverwaltungsgerichts Münster (Urteil vom 18.10.2013 des OVG Münsters [AZ 10 D 4/11.NE]) dürfen Bebauungspläne in Ortsteilen unter 2.000 Einwohner nur aufgestellt werden, wenn ein entsprechender Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung für weitere Wohnbauflächen nachgewiesen werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Stadt Telgte im Jahr 2015 eine Potenzialflächenanalyse für die Stadtteile Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadруп erarbeitet, die potenzielle Wohnbauflächenbedarfe und Möglichkeiten für eine künftige Baulandentwicklung aufzeigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sowohl für Westbevern-Dorf als auch für Westbevern-Vadруп ein Wohnungsbedarf besteht und sich dieser durch Zuzug von Flüchtlingen noch verstärken wird. Neben der Entwicklung im Bestand (Baulücken) wurden ebenso Entwicklungsmöglichkeiten am Siedlungsrand aufgezeigt.

Diese potenziellen Entwicklungsflächen werden nun in einem weiteren Arbeitsschritt untersucht und bewertet.

Die Flächenbewertung dient als Maßstab für die aus städtebaulicher und ökologischer Sicht prioritär zu entwickelnden Flächen. Sie ist Voraussetzung für einen politischen Abwägungsprozess unter Einbeziehung aller abwägungsrelevanten Belange. Die Flächenbewertung der potenziellen Entwicklungsräume setzt sich aus zwei Bausteinen zusammen:

- Zunächst erfolgt eine **Bestandsanalyse** der einzelnen Flächen mit Aufnahme aller relevanten städtebaulichen, ökologischen und sozialen Faktoren. Die Bestandsanalyse konzentriert sich einerseits auf die realen Gegebenheiten und andererseits auf planungsrechtliche Vorgaben (z.B. Bauleitplanung, Schutzgebiete). Insgesamt werden die Themenschwerpunkte Flächenverfügbarkeit, städtebauliche Integration, Natur- und Landschaft, Erschließung, Immissionen, Altlasten, soziale Infrastruktur sowie Fachplanungen analysiert.

- Im Anschluss daran erfolgt die **Bewertung** der Entwicklungsflächen. Da es aus städtebaulicher und ökologischer Sicht keine verbindlichen Maßstäbe zur Flächenbewertung gibt, erfolgt für jeden Themenbereich eine verbal-argumentative Bewertung, die anhand eines einfachen Bewertungsschemas (-, o, +) in Form einer Tabelle zusammengefasst wird. Hierbei gilt es zu beachten, dass nicht jeder Themenschwerpunkt für eine wohnbauliche Entwicklung gleichbedeutend wichtig ist. Zudem kann die negative (-) Bewertung eines einzelnen Punktes ein Ausschlusskriterium bilden und dazu führen, dass eine Fläche für eine Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung steht (z.B. wenn eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist oder erhebliche Immissionen bestehen).

Für jede Entwicklungsfläche in Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadrup wird zusammenfassend ein Steckbrief erstellt (Kapitel 2 und 3). Dieser beinhaltet neben der Beschreibung und Bewertung der Fläche, ein Luftbild mit der Abgrenzung der Entwicklungsfläche, einen Auszug aus dem Flächennutzungsplan, die Darstellung möglicher Erschließungsoptionen sowie eine zusammenfassende Bewertungstabelle als Übersicht.

Abschließend werden die Ergebnisse je Ortsteil zusammengefasst und die Flächeneignung anhand einer sog. „Ampelkarte“ veranschaulicht (s. Kapitel 4).

2.1 Westlich Up de Hoofe



Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

Die 2,5 ha große Fläche „Westlich Up de Hoofe“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (s.u.). Die im Flächennutzungsplan dargestellte Ausgleichsfläche wurde bisher nicht realisiert.

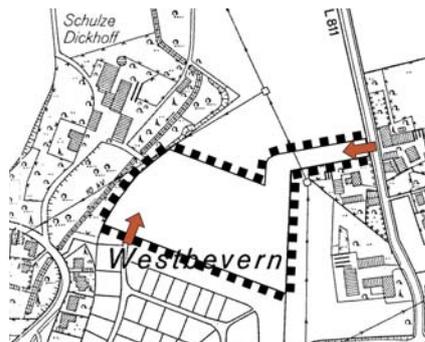
Im Norden grenzt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum, im Osten Wohnnutzungen, im Süden eine Ausgleichsfläche mit daran angrenzender Wohnbebauung und im Westen Waldflächen an.

Die Fläche wird für eine Wohnbauentwicklung insgesamt positiv bewertet (z.B. städtebaulich integrierte Lage, geringe ökologische Wertigkeit, außerhalb von Schutzgebieten, verkehrliche Anbindung, kein Altlastenverdacht). Auf Grund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers ist eine Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben.

Da die 2,5 ha große Fläche auf Grund ihrer städtebaulichen sowie ökologischen Eignung insgesamt für eine Wohnentwicklung attraktiv bewertet wird, sollten seitens der Stadt Telgte weiterhin Bemühungen zur Aktivierung der Fläche unternommen werden. Sollte in Zukunft eine Entwicklung möglich werden, sind in diesem Kontext einwirkende Immissionen (Landwirtschaft, Verkehr) zu untersuchen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Erschließungsoptionen

Fläche 1: Westbevern Dorf - Westlich Up de Hoofe (2,5 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	-
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	+
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	+
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	o
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	+
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	o
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im ÜSG	-	
Angrenzend an ÜSG	o	+
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

2.2 Westlicher Ortseingang

2.2.1 Westlicher Ortseingang - Nord



Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

Die ca. 0,5 ha große Fläche „Westlicher Ortseingang - Nord“ ist derzeit durch Gehölzbestand sowie eine östlich daran angrenzende Gartenfläche geprägt. Im Norden grenzt die Landesstraße L 588, im Osten Wohn- und Mischnutzungen und im Süden und Westen der Freiraum an.

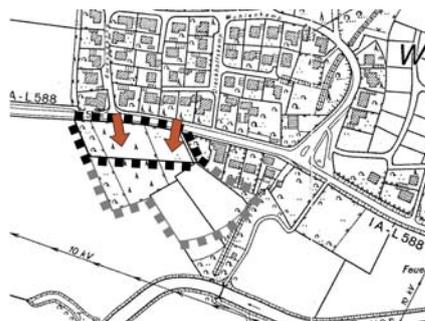
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Fläche eignet sich auf Grund der gegebenen Flächenverfügbarkeit und weiterer positiver Aspekte (s. Tabelle) zwar grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung, einige Faktoren erschweren jedoch eine solche bzw. wirken restriktiv. Durch die Lage an der L 588 außerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Erschließung erschwert und die Fläche ist starken Immissionsbelastungen ausgesetzt. Ob ein Anschluss an die L 588 erfolgen kann, lässt sich erst nach weitergehenden verkehrlichen Untersuchungen sagen und es wäre die Immissionssituation detailliert zu betrachten. Zudem würde die Bebauung der Fläche ein hohes Ausgleichserfordernis auslösen, da sich auf der Entwicklungsfläche hochwertige Gehölzbestände befinden.

Zusammenfassend stellt die Entwicklung als ergänzende Wohnbaufläche eine Option dar, wenngleich weitergehende Untersuchungen erforderlich werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

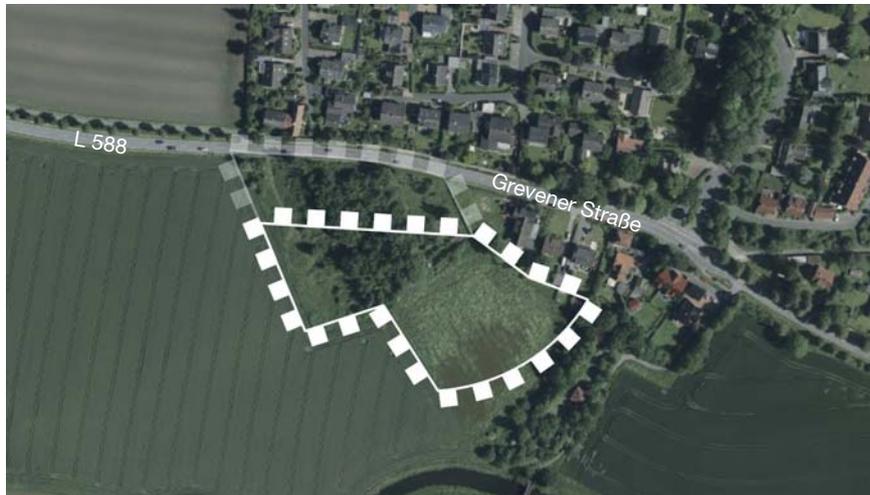


Erschließungsoptionen

Fläche 2.1: Westlicher Ortseingang - Nord (0,5 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	+
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	o
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	-
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	-
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600	o	o
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	+
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	-
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600	o	-
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600	o	-
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600	o	o
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	+
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

2.2.2 Westlicher Ortseingang - Süd



Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der 1,1 ha großen Fläche „Westlicher Ortseingang - Süd“ nur möglich ist, wenn auch die Entwicklung der Fläche „Westlicher Ortseingang - Nord“ erfolgt.

Die Entwicklungsfläche ist im Westen durch Gehölzbestand und östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Norden, Osten, Süden und Westen grenzt Freiraum an, im Nordosten Mischnutzungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie im Osten Wald dargestellt.

Grundsätzlich bestehen für die Fläche hinsichtlich der Erschließung dieselben Restriktionen, wie bei der Fläche 2.1. Neben einigen negativ zu bewertenden Faktoren, wie z.B. die städtebaulich nicht integrierte Lage und die Entfernung zur sozialen Infrastruktur, weist die Fläche ebenso positiv zu bewertende Kriterien auf. Sie befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, es besteht kein Altlastenverdacht und es bestehen nur geringe Immissionen. Zudem ist die Entwässerung grundsätzlich realisierbar (neu zu bauendes Regenrückhaltebecken bzw. Einleitung in zu erweiterndes bestehendes Becken, Schmutzwasseranschluss an vorhandenes Pumpwerk). Die Druckrohrleitung von Vadруп verläuft jedoch teilweise durch die Fläche und müsste auf Kosten der Stadt Telgte verlegt werden.

Zusammenfassend stellt die Entwicklung als Wohnbaufläche eine Option dar, wengleich dies mit einigen Restriktionen verbunden ist.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

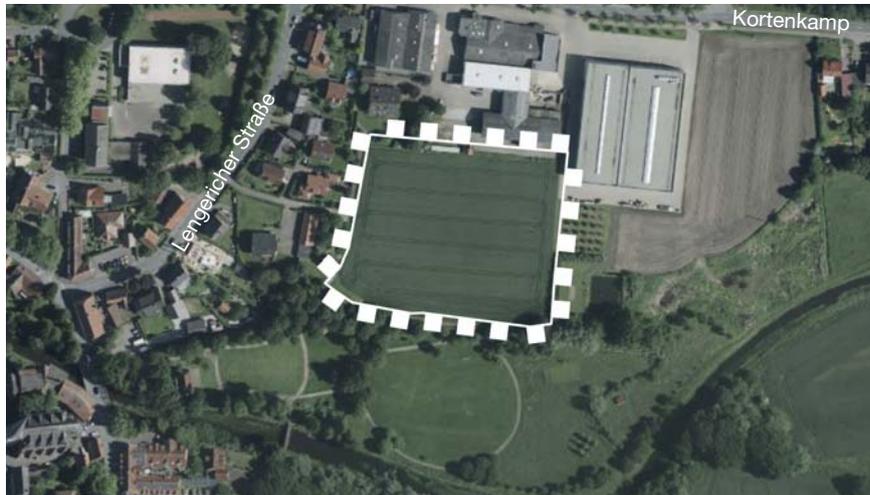


Erschließungsoptionen

Fläche 2.2: Westlicher Ortseingang - Süd (1,1 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	+
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	-
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	o
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	-
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600	o	o
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	o
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	o
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600	o	-
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600	o	-
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600	o	o
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	o
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

2.3 Östlich Lengericher Straße

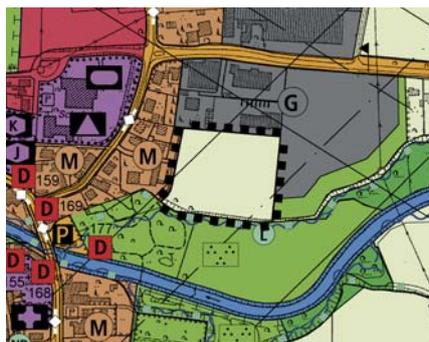


Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

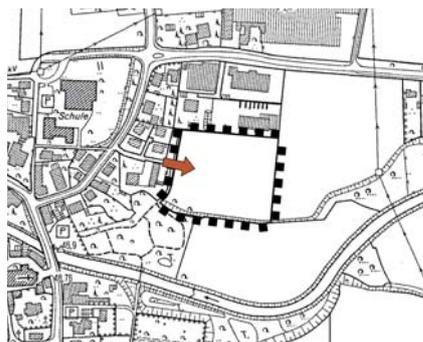
Die 1,3 ha große Fläche „Östlich Lengericher Straße“ ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) geprägt. Angrenzend befinden sich im Norden und Osten gewerbliche Nutzungen, im Süden Freiraum (Landschaftsschutzgebiet und Parkanlage) sowie Wohnnutzungen im Westen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Auf Grund von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen für das nördlich und östlich angrenzende Gewerbegebiet und den darin getroffenen Festsetzungen zur Immissionsgliederung des Gewerbegebietes (Abstandsklassen), ist eine Wohnbauentwicklung auf der Fläche auf Grund des Immissionsschutzes nicht möglich, wengleich viele untersuchte Themen positiv (s. Tabelle) bewertet wurden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Erschließungsoptionen

Fläche 3: Östlich Lengericher Straße (1,3 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	ungeklärt
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	o
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	+
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	+
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	-
Anschluss kann hergestellt werden	o	
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	+
300-600 m	o	
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	o
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	-
Geringe Immissionen	o	
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	+
Altlastenverdacht	o	
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	+
300-600 m	o	
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	+
300-600 m	o	
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	+
300-600 m	o	
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	o
Angrenzend an ÜSG	o	
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	+
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

2.4 Westlich An der Bever / Wiedepohl



Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

Die 1,8 ha große Fläche „Westlich An der Bever/ Wiedepohl“ ist im Norden durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süden durch Grünland geprägt. Im Osten grenzen Wohnnutzungen an, im weiteren Umfeld landwirtschaftlich genutzter Freiraum sowie im Norden ein „Überschwemmungsgebiet“ der weiter nördlich verlaufenden Bever.

Im Flächennutzungsplan ist die Entwicklungsfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zudem ist der nördliche Bereich Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

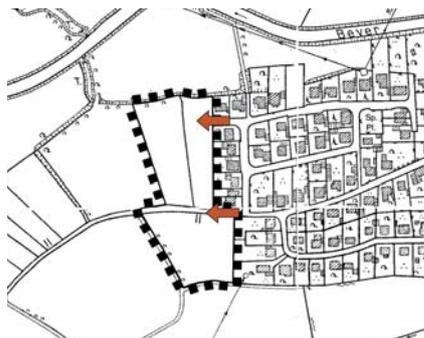
Die Fläche liegt am äußersten, westlichen Siedlungsrand und ist an drei Seiten von Freiraum umgeben. Wichtige Aspekte wie beispielsweise die vorhandenen Erschließungsoptionen („Im Lütken Esch“/ „An der Bever“) und die Möglichkeiten der Entwässerung (Anschluss an Schmutzwasserkanal gesichert, Regenwassereinleitung über neu zu bauendes Regenrückhaltebecken in Bever) werden positiv bewertet. Zudem sind lediglich geringe Immissionen durch die Landwirtschaft zu erwarten, es besteht kein Altlastenverdacht und die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Zwar ist im Flächennutzungsplan ein Großteil der Fläche als Ausgleichsfläche dargestellt, da diese jedoch noch nicht umgesetzt wurde, weist sie eine durchschnittliche ökologische Wertigkeit auf.

Zusammenfassend wird die Entwicklung als Wohnbaufläche empfohlen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

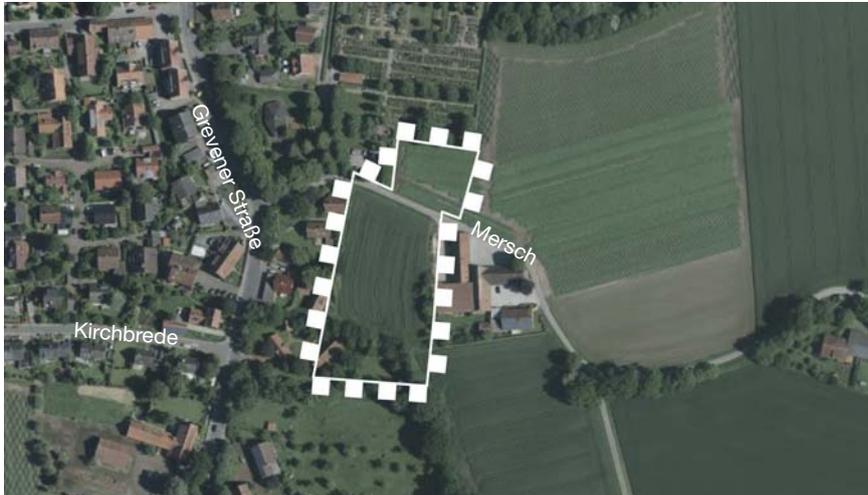


Erschließungsoptionen

Fläche 2.4: Westlich An der Bever / Wiedepohl (1,8 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	+
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	-
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	o
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	o
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	+
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	+
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	o
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600 m	o	-
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600 m	o	-
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	o
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

2.5 Östlich Grevener Straße / südlich Mersch

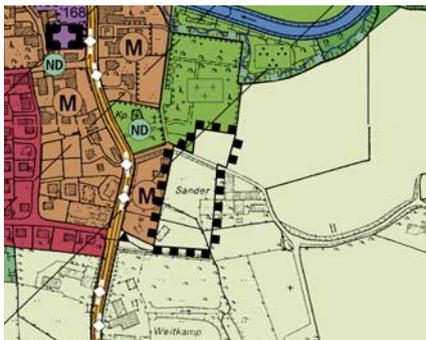


Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

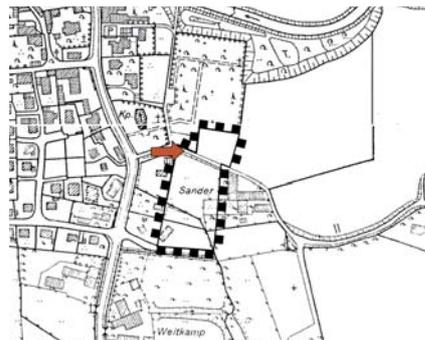
Die 0,9 ha große Fläche „Östlich Grevener Straße/ südlich Mersch“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte auch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im südlichen Bereich der Fläche befinden sich Gehölzstrukturen.

Im Norden grenzt der Friedhof, im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine Hofstelle, im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen Mischnutzungen an. Die Fläche ist städtebaulich durchschnittlich integriert.

Zwar werden einzelne untersuchte Faktoren für eine Wohnbauentwicklung durchaus positiv bewertet (z.B. verkehrliche Anbindung, außerhalb von Schutzgebieten, kein Altlastenverdacht), auf Grund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit ist jedoch eine Entwicklung derzeit nicht möglich, da die angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle die Fläche weiterhin bewirtschaften wird.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Erschließungsoptionen

Fläche 2.5: Östlich Grevener Straße / südlich Mersch (0,9 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	-
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	o
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	o
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	+
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600	o	o
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	-
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	-
Geringe Immissionen	o	
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600	o	o
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600	o	o
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600	o	o
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	+
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

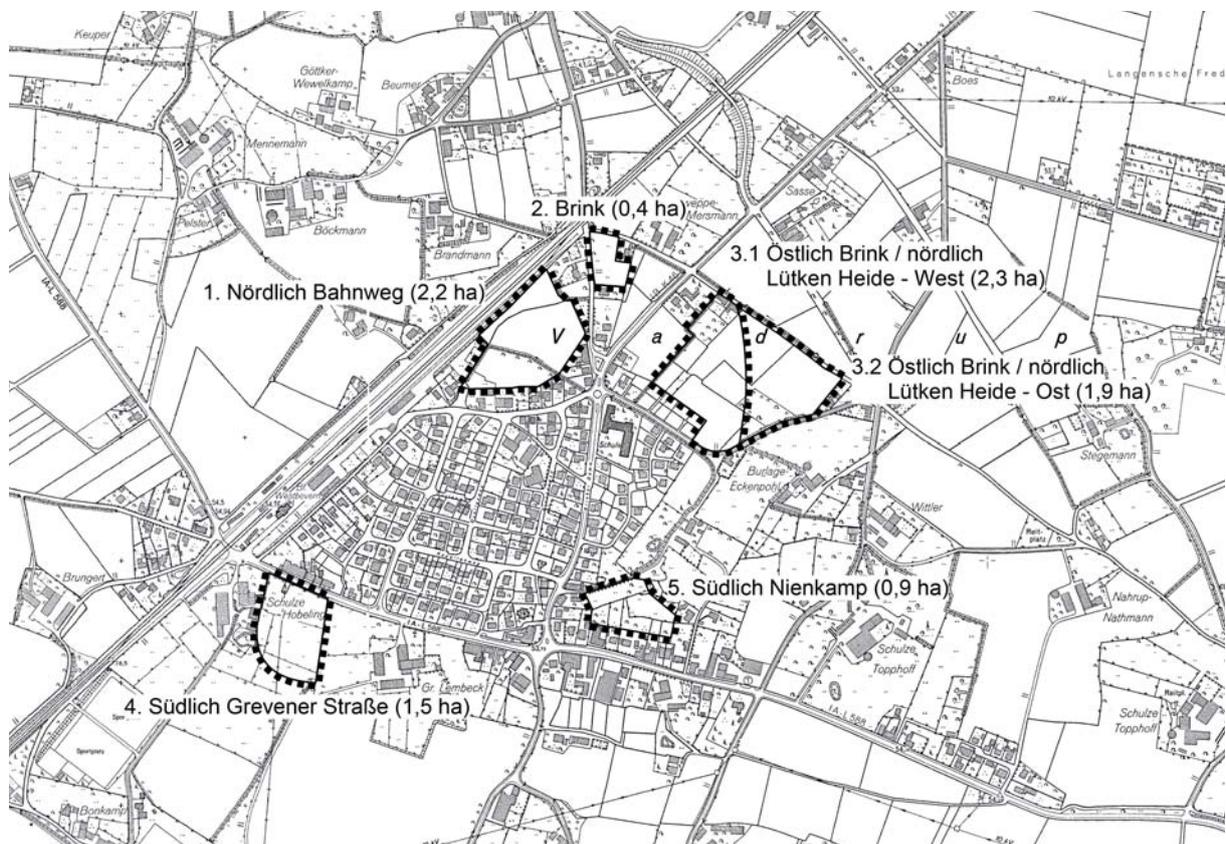
3. Bewertung der Suchräume in Westbevern-Vadруп

In der „Potenzialflächenanalyse für die Stadtteile Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadруп“ wurden für Westbevern-Vadруп fünf mögliche Entwicklungsflächen für Wohnbauland erarbeitet, die nun hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Wohnstandort untersucht werden:

1. Nördlich Bahnweg (2,2 ha)
2. Brink (0,4 ha)
- 3.1 Östlich Brink/ nördlich Lütken Heide - West (2,3 ha)
- 3.2 Östlich Brink/ nördlich Lütken Heide - Ost (1,9 ha)
4. Südlich Grevener Straße (1,5 ha)
5. Südlich Nienkamp (0,9 ha)

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklungsfläche 3 im Rahmen der Bearbeitung in zwei Teilflächen gesplittet wurde (s. Kapitel 3.3.1 und 3.3.2).

In der Übersicht (s. unten) sind die Entwicklungsflächen verortet und werden in den folgenden Teilkapiteln einzeln beschrieben und bewertet.



Suchräume in Westbevern-Vadруп

3.1 Nördlich Bahnweg



Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

Die 2,2 ha große Fläche „Nördlich Bahnweg“ wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die Entwicklungsfläche grenzt im Westen an ein Regenrückhaltebecken und eine Bahntrasse und ist ansonsten von Mischnutzungen (überwiegend Wohnen) umgeben. Zentral durch die Fläche verläuft ein Graben.

Insgesamt weist die Entwicklungsfläche „Nördlich Bahnweg“ für eine Wohnbebauung gute Voraussetzungen auf. So ist die Fläche städtebaulich integriert, die Erschließung kann hergestellt werden („Bahnweg“, „Brink“), die Fläche weist eine geringe ökologische Wertigkeit auf (keine Ausgleichsfläche), liegt außerhalb von Schutzgebieten und es besteht kein Altlastenverdacht.

Es gibt jedoch zwei restriktive Faktoren, die die Entwicklung erschweren. Zum Einen ist die Fläche auf Grund der angrenzenden Bahntrasse massiven Immissionen ausgesetzt, zum Anderen ist auf der Fläche bereits die Errichtung eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens geplant, sodass dieser Bereich für eine Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung steht.

Zusammenfassend stellt die Entwicklung als ergänzende Wohnbaufläche eine Option dar, wenngleich weitergehende Untersuchungen (z.B. Immissionsgutachten) erforderlich bzw. Restriktionen (geplantes Regenrückhaltebecken) vorhanden sind.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

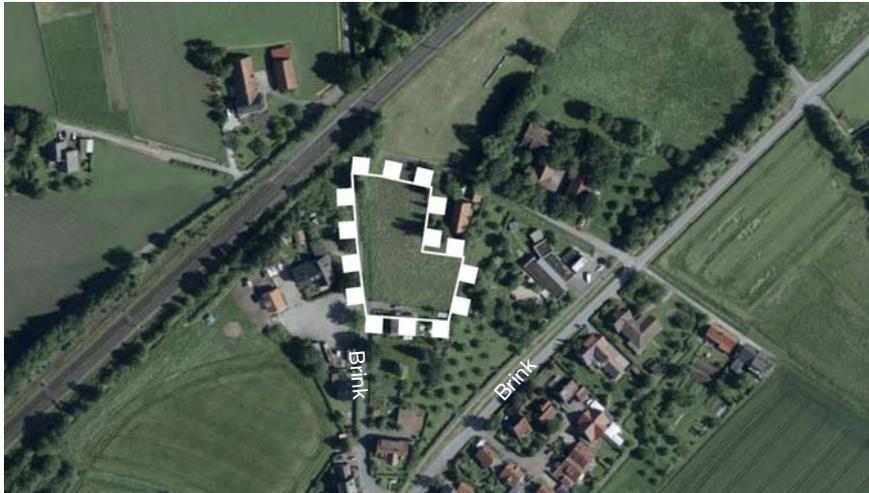


Erschließungsoptionen

Fläche 1: Nördlich Bahnweg (2,2 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	+
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	+
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	+
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	o
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	o
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	-
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600 m	o	-
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	+
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

3.2 Brink



Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

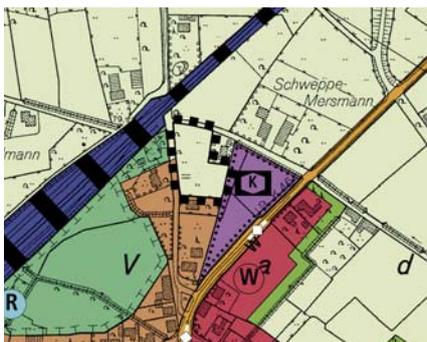
Die 0,4 ha große städtebaulich integrierte Fläche „Brink“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Entwicklungsfläche grenzt im Norden an den Freiraum, im Osten an einen Kindergarten, im Süden an Mischnutzungen (überwiegend Wohnen) und im Westen und Nordwesten an eine Bahntrasse an.

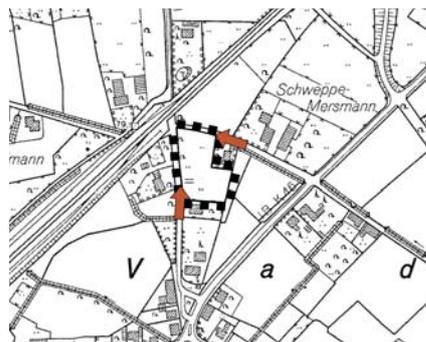
Insgesamt weist die Fläche für eine Wohnbebauung relativ gute Voraussetzungen auf. So ist die Fläche städtebaulich integriert, eine Anbindung ist bereits gegeben („Brink“), die Entwässerung kann mit geringem Aufwand sichergestellt werden (Schmutzwasseranschluss Brink ohnehin 2016 geplant), die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten und es besteht kein Altlastenverdacht. Zudem befinden sich Kindergarten und Schule in unmittelbarer Nähe (< 300 m).

Es gibt jedoch einen restriktiven Faktor, der die Entwicklung für eine Wohnbebauung deutlich erschwert: Durch die Lage an der Bahntrasse ist die Fläche massiven Immissionen ausgesetzt.

Zusammenfassend stellt die Entwicklung als ergänzende Wohnbaufläche eine Option dar, es sind jedoch weitergehende Untersuchungen (Immissionsgutachten) erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



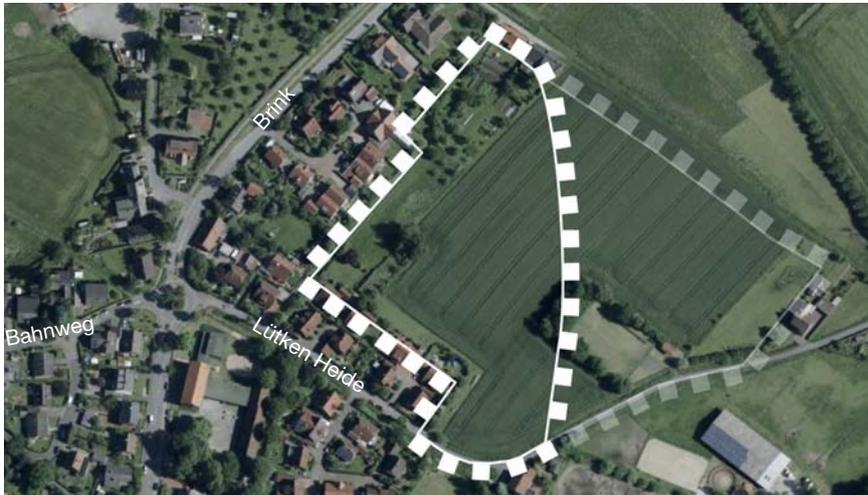
Erschließungsoptionen

Fläche 2: Brink (0,4 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	+
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	+
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	o
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	+
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	+
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	-
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600 m	o	-
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	+
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

3.3 Östlich Brink / nördlich Lütken Heide

3.3.1 Östlich Brink / nördlich Lütken Heide - West



Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

Die 2,3 ha große Fläche „Östlich Brink/ nördlich Lütken Heide“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

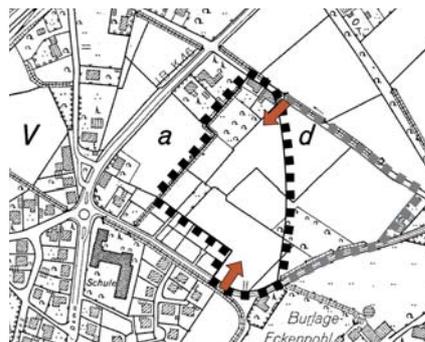
Die Entwicklungsfläche grenzt im Norden an den Freiraum, im Osten an den Freiraum sowie einen Bolzplatz und im Süden und Westen an Wohnnutzungen.

Insgesamt weist die Fläche für eine Wohnbebauung gute Voraussetzungen auf. So ist die Flächenverfügbarkeit gegeben, eine Anbindung an die bestehende Straße (Heidkamp/ Lütken Heide) möglich, die Entwässerung ist gut realisierbar (Anschluss an südlichen Stichweg, Regenrückhaltebecken erforderlich), es besteht kein Altlastenverdacht, die Fläche befindet sich in räumlicher Nähe zu Kindergarten und Schule und sie liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Zusammenfassend wird eine Entwicklung als Wohnbaufläche empfohlen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

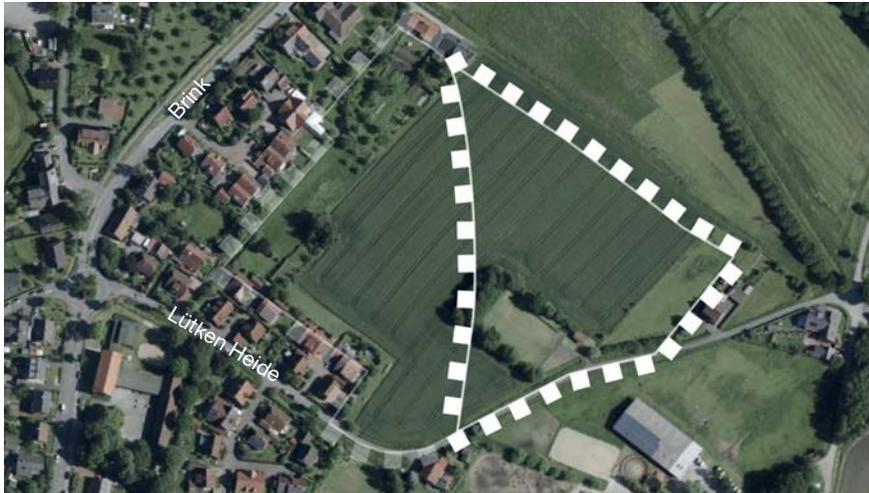


Erschließungsoptionen

Fläche 3.1: Östlich Brink / nördlich Lütken Heide - West (2,3 ha)

Thema / Wertkriterien	Bewertung	
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	+
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	o
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	o
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	+
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	+
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	o
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600 m	o	-
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	+
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

3.3.2 Östlich Brink / nördlich Lütken Heide - Ost



Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

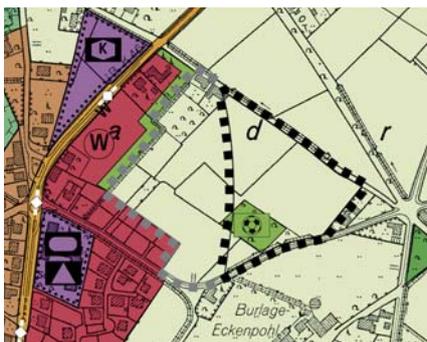
Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der 1,9 ha großen Fläche „Östlich Brink/ nördlich Lütken Heide - Ost“ nur möglich ist, wenn im Vorhinein die Entwicklung der Fläche „Östlich Brink/ nördlich Lütken Heide - West“ erfolgt ist.

Die 1,9 ha große Fläche „Östlich Brink/ nördlich Lütken Heide - Ost“ ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einen Bolzplatz geprägt und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie Grünfläche (Bolzplatz) dargestellt.

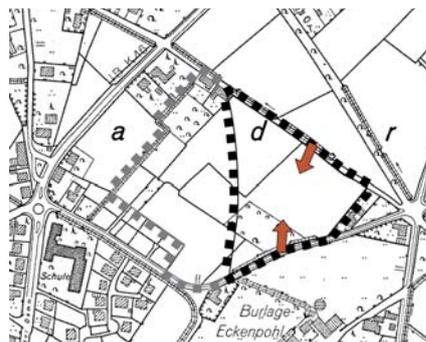
Die Entwicklungsfläche grenzt im Norden, Süden und Westen an den Freiraum, im Osten an ein Wohnhaus an.

Bei der Bewertung der Entwicklungsfläche ist zunächst auffällig, dass diese am äußersten Siedlungsrand liegt und an drei Seiten von Freiraum umgeben ist. Davon abgesehen weist die Fläche für eine Wohnbebauung jedoch gute Voraussetzungen auf. So ist die Flächenverfügbarkeit gegeben, eine Anbindung an die bestehende Straße (Heidkamp/ Lütken Heide) möglich, die Entwässerung ist gut realisierbar (Anschluss an südlichen Stichweg, Regenrückhaltebecken erforderlich), es besteht kein Altlastenverdacht, die Fläche befindet sich in räumlicher Nähe zu Kindergarten und Schule und sie liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Zusammenfassend stellt die Entwicklung als ergänzende Wohnbaufläche eine Möglichkeit dar.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Erschließungsoptionen

Fläche 3.2: Östlich Brink / nördlich Lütken Heide - Ost (1,9 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	+
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	-
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	o
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	+
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	+
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	o
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600 m	o	-
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	+
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

3.4 Südlich Grevener Straße



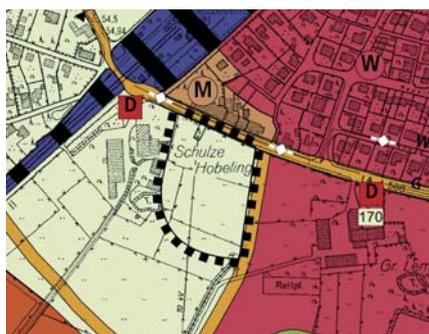
Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

Die 1,5 ha große Fläche „Südlich Grevener Straße“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

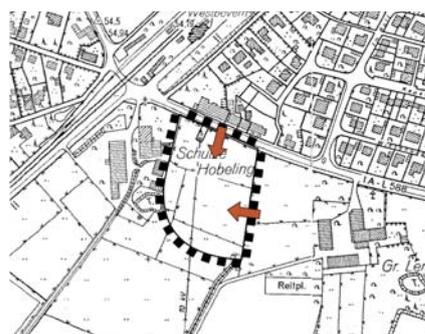
Die Entwicklungsfläche grenzt im Westen an eine Hofstelle und eine daran anschließende Bahntrasse, im Norden an die Grevener Straße und Wohnnutzungen, im Osten an die Straße Sickerhook und eine Hofstelle und im Süden an landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Insgesamt weist die Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung gute Voraussetzungen auf. So ist die Flächenverfügbarkeit gegeben, ein verkehrlicher Anschluss bereits vorhanden („Grevener Straße“, „Sickerhook“ und guter ÖPNV-Anschluss), die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten und es besteht kein Altlastenverdacht. Die Regenwasser-Entwässerung ist über ein neu zu bauendes Regenrückhaltebecken in Vorflut möglich. Das Schmutzwasser kann über einen Anschluss an ein vorhandenes Pumpwerk abgeführt werden. Die Drainageleitung nach Westbevern verläuft jedoch durch die Fläche und müsste auf Kosten der Stadt Telgte verlegt werden. Neben den positiven Aspekten gibt es jedoch einen restriktiven Faktor, der die Entwicklung erschwert: Die Fläche ist auf Grund der vorhandenen Verkehrswege (Bahnstrasse, Umgehungsstraße) und der landwirtschaftlichen Hofstellen starken Lärm- und Geruchsmissionen ausgesetzt.

Zusammenfassend stellt die Entwicklung der Fläche eine Option dar, wenngleich weitergehende Untersuchungen erforderlich bzw. Restriktionen vorhanden sind.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

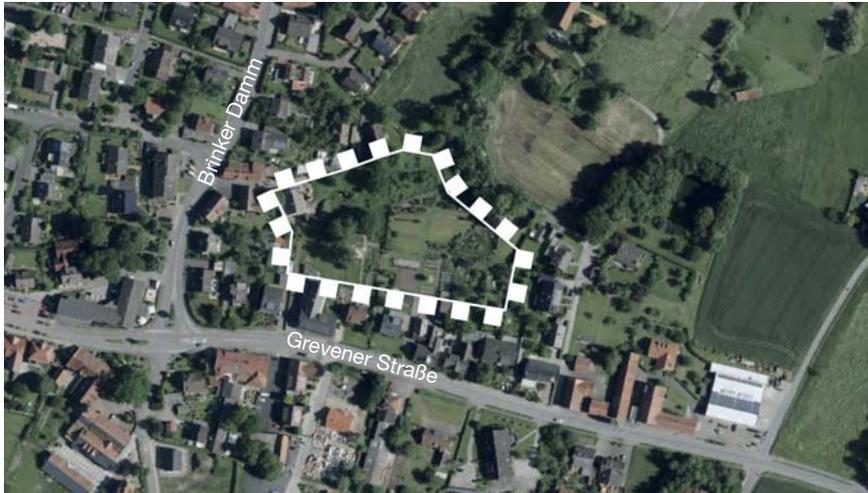


Erschließungsoptionen

Fläche 4: Südlich Grevener Straße (1,5 ha)

Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	+
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	o
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	o
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH, VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	+
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	o
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	-
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600 m	o	-
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600 m	o	-
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	+
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

3.5 Südlich Nienkamp



Luftbild (© Geobasis NRW 2015)

Die 0,9 ha große städtebaulich integrierte Fläche „Südlich Nienkamp“ ist derzeit durch Gartennutzung geprägt und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte in Teilen als „Wohnbaufläche“, „Gemischte Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wald“ dargestellt.

Die Entwicklungsfläche grenzt im Nordosten und Osten an den Freiraum, im Süden an Mischnutzungen (überwiegend Wohnen) und im Westen und Nordwesten an Wohnnutzungen an.

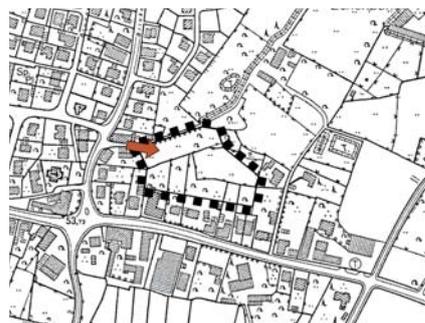
Insgesamt weist die Fläche für eine Wohnbebauung gute Voraussetzungen auf. So ist die Flächenverfügbarkeit gegeben, ein verkehrlicher Anschluss kann hergestellt werden, es bestehen nur geringe Immissionen, die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten und es besteht kein Altlastenverdacht. Durch die bestehenden Gartenflächen weist die Fläche jedoch eine hohe ökologische Wertigkeit auf, sodass bei einer Umwandlung in Bauland ein hohes Ausgleichserfordernis bestehen wird.

Die Regenwasser-Einleitung ist über ein neu zu bauendes Regenrückhaltebecken in Vorflut möglich, ein Schmutzwasser-Anschluss kann über die Grevener Straße sichergestellt werden. Der Abwasserbetrieb TEO hat darauf hingewiesen, dass die gesamte Regenwasser-Entwässerung zusammen mit der Erweiterung des Baugebietes „Wohnen an der Weide“ betrachtet werden sollte.

Zusammenfassend wird eine Entwicklung als Wohnbaufläche empfohlen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Erschließungsoptionen

Fläche 5: Südlich Nienkamp (0,9 ha)

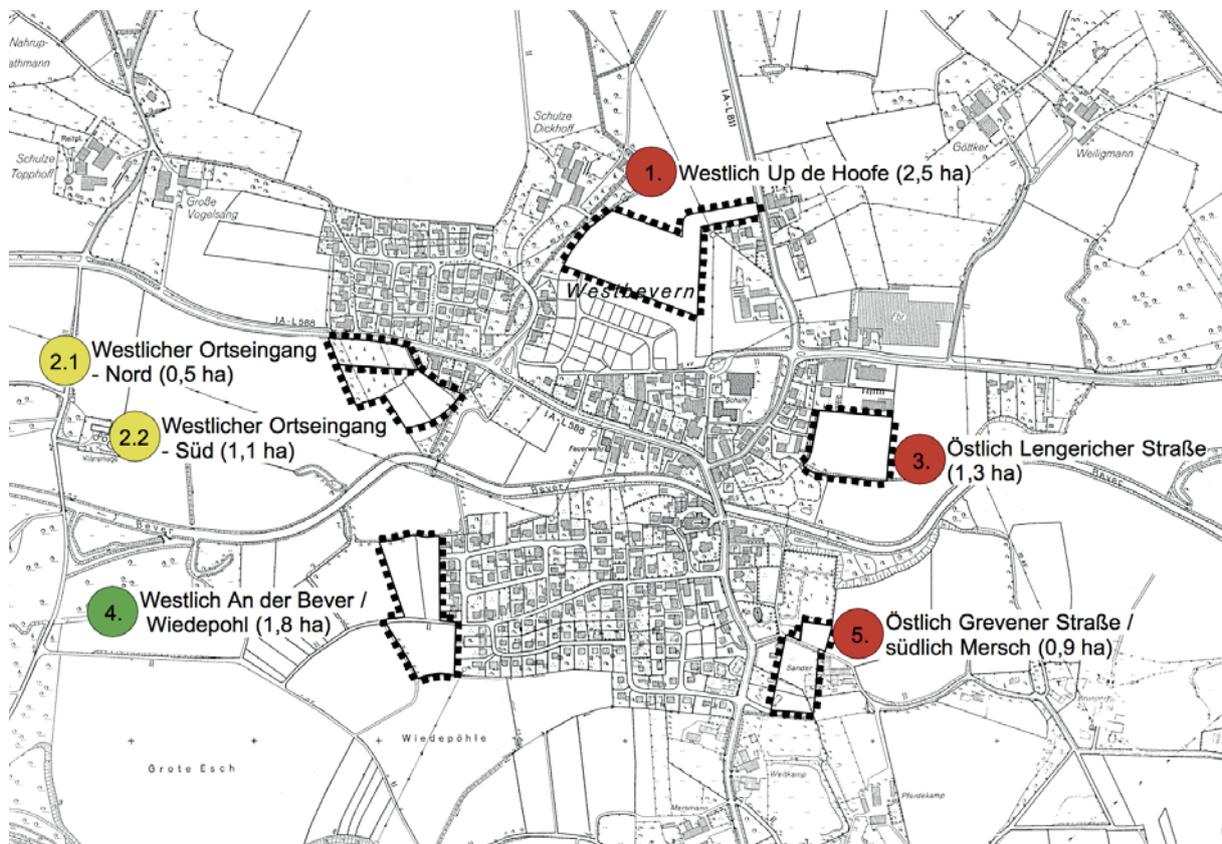
Thema / Wertkriterien		Bewertung
1 Flächenverfügbarkeit		
Fläche nicht verfügbar	-	+
Flächenverfügbarkeit gegeben	+	
2 Städtebauliche Integration		
Städtebaulich nicht integriert	-	
Städtebaulich durchschnittlich integriert	o	+
Städtebaulich gut integriert	+	
3 Natur- und Landschaft		
3.1 Ökologische Bedeutung/ Ausgleichserfordernis		
Hohe ökologische Bedeutung	-	
Durchschnittliche ökolog. Wertigkeit	o	-
Geringe ökolog. Wertigkeit	+	
3.2 Naturschutz		
Innerhalb von FFH, VSG, NSG	-	
FFH,VSG, NSG angrenzend (0-300 m)	o	+
Außerhalb von Schutzgebiet (Entfernung >300 m)	+	
4 Erschließung		
4.1 Verkehrliche Erreichbarkeit PKW		
Anschluss erschwert/ umwegig	-	
Anschluss kann hergestellt werden	o	o
Anschluss bereits gegeben	+	
4.2 Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
4.3 Möglichkeiten der Entwässerung		
Entwässerung aufwendig/ erschwerte Voraussetzungen	-	
Entwässerung machbar mit Aufwand/ Restriktionen	o	o
Entwässerung gut zu ermöglichen	+	
5 Immissionen		
Starke Immissionen	-	
Geringe Immissionen	o	o
Keine Immissionen	+	
6 Altlasten		
Untersuchte Altlast	-	
Altlastenverdacht	o	+
Kein Altlastenverdacht	+	
7 Soziale Infrastruktur		
7.1 Entfernung zu KiGa bzw. KiTa		
> 600 m	-	
300-600 m	o	-
< 300 m	+	
7.2 Entfernung zur Grundschule		
> 600 m	-	
300-600 m	o	o
< 300 m	+	
7.3 Entfernung / Angebot an Nahversorgung		
> 600 m	-	
300-600 m	o	+
< 300 m	+	
8 Fachplanungen		
8.1 Hochwasserschutz		
Im Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	-	
Angrenzend an ÜSG	o	+
Außerhalb ÜSG (Entfernung >50 m)	+	
8.2 Trinkwasserschutz		
Innerhalb Schutzzone I	-	
Angrenzend Wasserschutzgebiet	o	+
Außerhalb von Wasserschutzgebieten (Entfernung >50 m)	+	

4. Ergebnisse der Flächenbewertung und Empfehlung

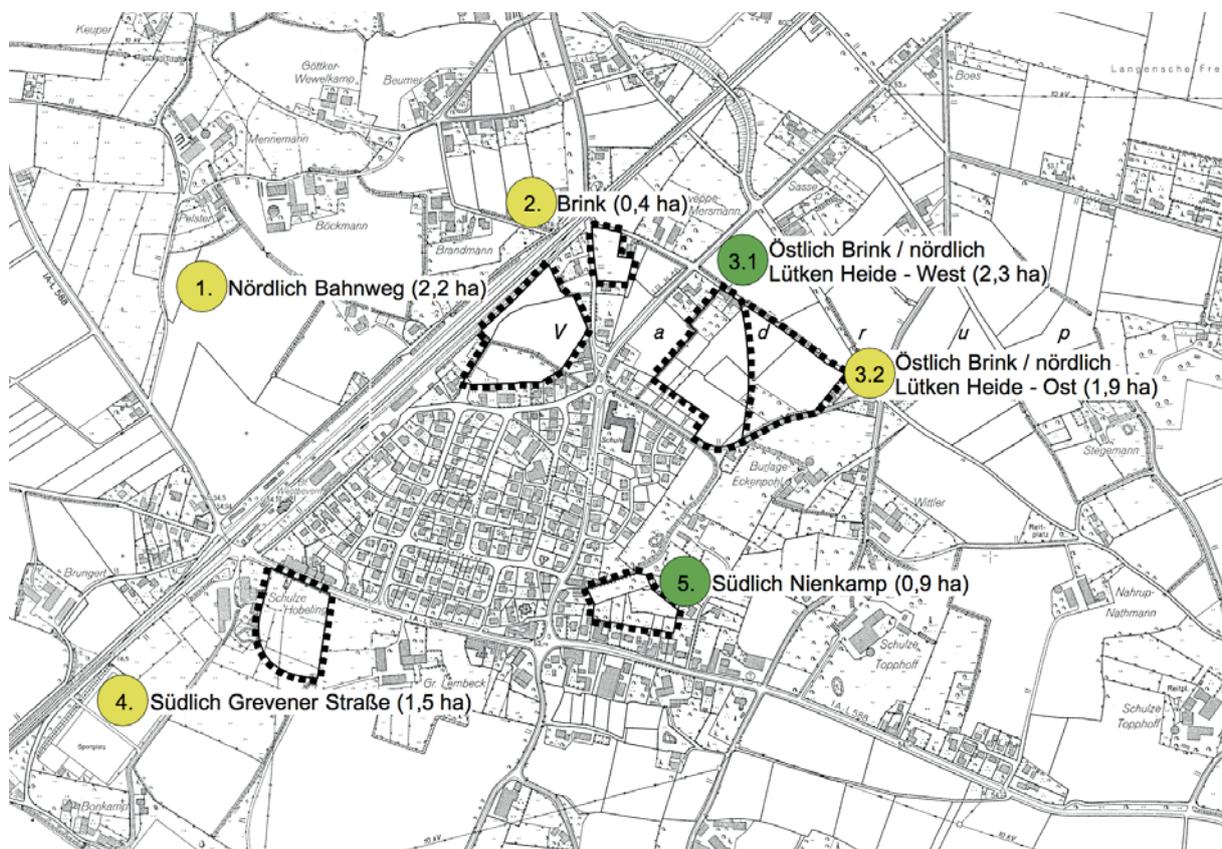
Nach der Einzelbewertung der potenziellen Entwicklungsflächen in Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadруп erfolgt zusammenfassend eine Gesamtbewertung. Hierfür wird in zwei Übersichtskarten zur Veranschaulichung ein sog. „Ampelsystem“ verwendet:

- Die Farbe „rot“ zeigt an, dass die Fläche auf Grund bestehender Rahmenbedingungen für eine Entwicklung nicht zur Verfügung steht (z.B. fehlende Flächenverfügbarkeit).
- Die Farbe „gelb“ signalisiert, dass die Entwicklung der Fläche zwar grundsätzlich möglich ist, jedoch Restriktionen und Einschränkungen für eine Wohnbauentwicklung bestehen (z.B. starke Immissionsbelastung).
- Die Farbe „grün“ zeigt an, dass die Fläche auf Grund positiver Rahmenbedingungen für eine Wohnbauentwicklung empfohlen wird.

Daraus ergeben sich zusammenfassend für die beiden Stadtteile folgende Ergebnisse:



Flächenbewertung Westbevern-Dorf



Flächenbewertung Westbevern-Vadруп

Danach wird ein Wohnbauentwicklung auf drei Flächen empfohlen (grün“):

- Westbevern-Dorf: 4. Westlich an der Bever/ Wiedepohl,
- Westbevern-Vadруп: 3.1 Östlich Brink/ nördlich Lütken Heide - West,
- Westbevern-Vadруп: 5. Südlich Nienkamp.

Die Entwicklung von sechs Flächen stellt zwar grundsätzlich eine Möglichkeit dar, ist jedoch an Restriktionen gebunden („gelb“):

- Westbevern-Dorf: 2.1 Westlicher Ortseingang - Nord,
- Westbevern-Dorf: 2.2 Westlicher Ortseingang - Süd,
- Westbevern-Vadруп: 1. Nördlich Bahnweg,
- Westbevern-Vadруп: 2. Brink,
- Westbevern-Vadруп: 3.2 Östlich Brink/ nördlich Lütken Heide - Ost,
- Westbevern-Vadруп: 4. Südlich Grevener Straße.

Drei Flächen stehen für eine Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung („rot“).

- Westbevern-Dorf: 1 Westlich Up de Hoofe,
- Westbevern-Dorf: 3. Östlich Lengericher Straße,
- Westbevern-Dorf: 5. Östlich Grevener Straße/ südlich Mersch.

WOLTERSPARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH

Michael Ahn
Markus Lampe
Carsten Lang

Bearbeitung:
Carsten Lang
Nele Bonnekessel
Fabian Küdde

Daruper Straße 15
D-48653 Coesfeld

Telefon +49-0-2541-9408-0
Telefax +49-0-2541-6088
info@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

Coesfeld, im April 2016