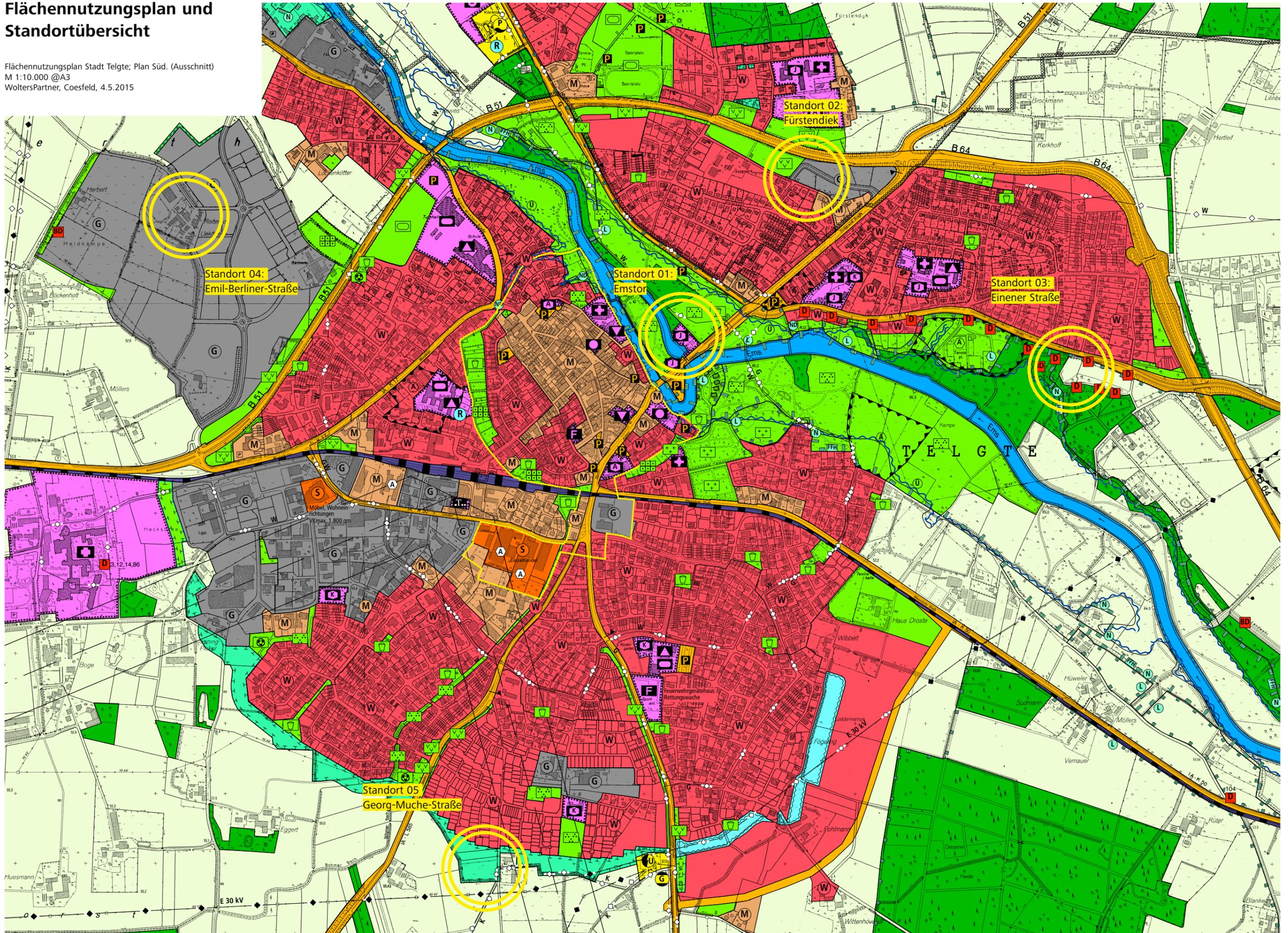


Flächennutzungsplan und Standortübersicht

Flächennutzungsplan Stadt Telgte; Plan Süd. (Ausschnitt)
M 1:10.000 @A3
WoltersPartner, Coesfeld, 4.5.2015



Standort 01: Emstor
Fotodokumentation 1/2



Standort 01: Emstor
Fotodokumentation 2/2

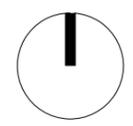


Standort 01: Emstor
Luftbild M 1:500





00	02.11.16	Beteiligung TÖB	00
Indx	Datum	Änderungen	Chk



Architekt
Stefan Unnewehr
 Dipl.-Ing. Architekt
 Münstertor 31
 48291 Telgte
 T + 49 2504 7099266
 M + 49 179 6764224
 E info@stefanunnewehr.de

Auftraggeberin
Stadt Telgte
 Bürgermeister Wolfgang Pieper
 Baßfeld 4-6
 48291 Telgte
 T +49 2504 130
 E rathaus@telgte.de

Projekt
Analyse von fünf mgl. Standorten für eine 4-Gruppen-KiTa in Telgte
 Emstor 7
 Gemarkung Telgte Kirchspiel, Flur 004,
 Flurstück 1220
 48291 Telgte

Planinhalt
**Standort 01:
 Emstor 7**

Projektnr.	Maßstab @ A3	Datum	Gezeichnet
1606	1:500	02.11.17	SU

Plannummer	Planstand
A-1251	00

Standort 02: Fürstendiek
Fotodokumentation 1/2



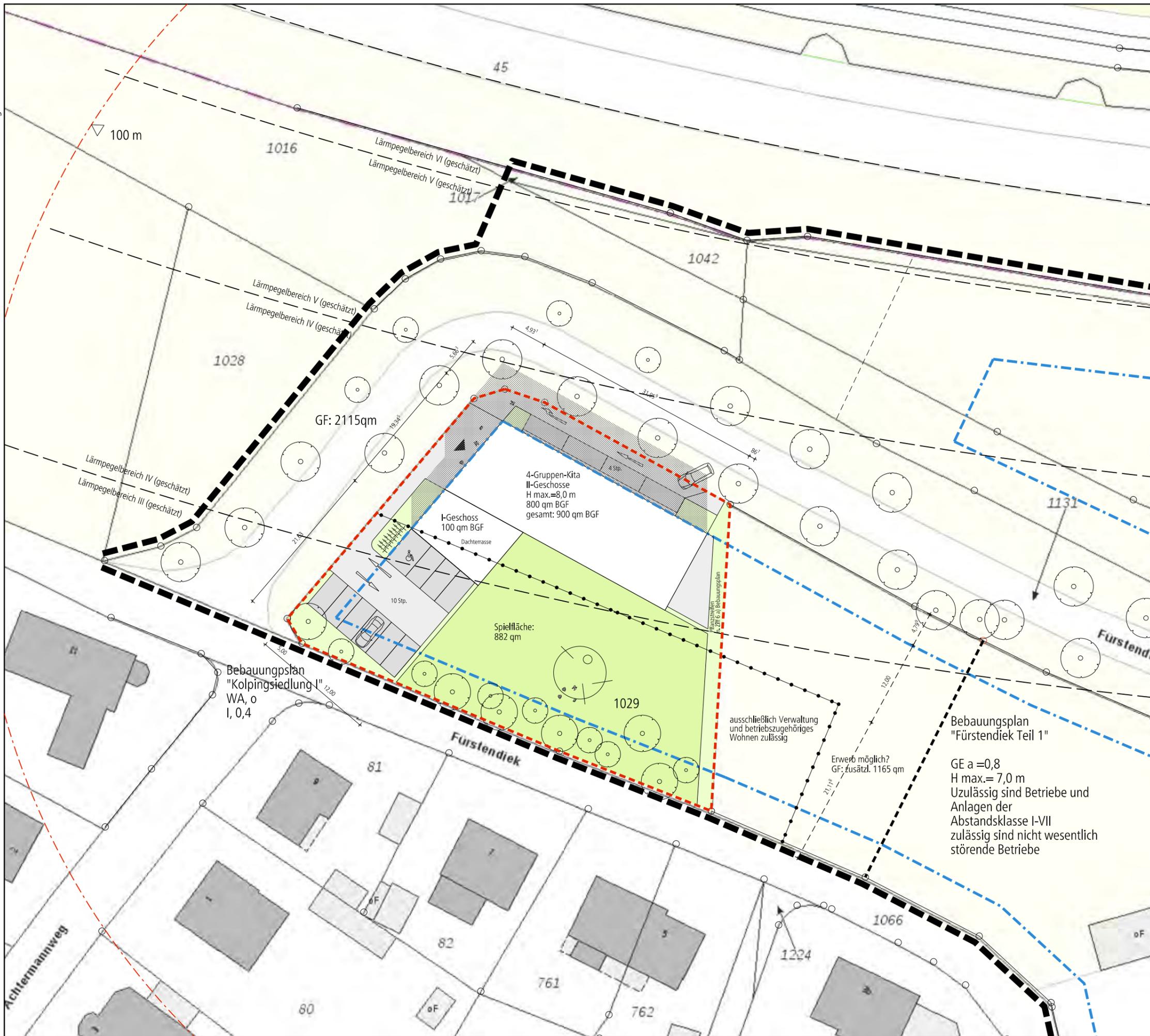
Standort 02: Fürstendiek
Fotodokumentation 2/2



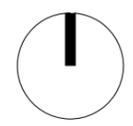
Standort 02: Fürstendiek

Luftbild M 1:500





00	02.11.16	Beteiligung TÖB	SU
Indx	Datum	Änderungen	Chk



Architekt
Stefan Unnewehr
 Dipl.-Ing. Architekt
 Münsterter 31
 48291 Telgte
 T + 49 2504 7099266
 M + 49 179 6764224
 E info@stefanunnewehr.de

Auftraggeberin
Stadt Telgte
 Bürgermeister Wolfgang Pieper
 Baßfeld 4-6
 48291 Telgte
 T +49 2504 130
 E rathaus@telgte.de

Projekt
**Analyse von fünf mgl. Standorten
 für eine 4-Gruppen-KiTa in Telgte**
 Fürstendiek
 Gemarkung Telgte Kirchspiel, Flur 004,
 Flurstück 1029
 48291 Telgte

Planinhalt
**Standort 02:
 Fürstendiek**

Projektnr.	Maßstab @ A3	Datum	Gezeichnet
1606	1:500	02.11.16	SU
Plannummer			Planstand
A-1252			00

Standort 03: Einener Straße
Fotodokumentation 1/2

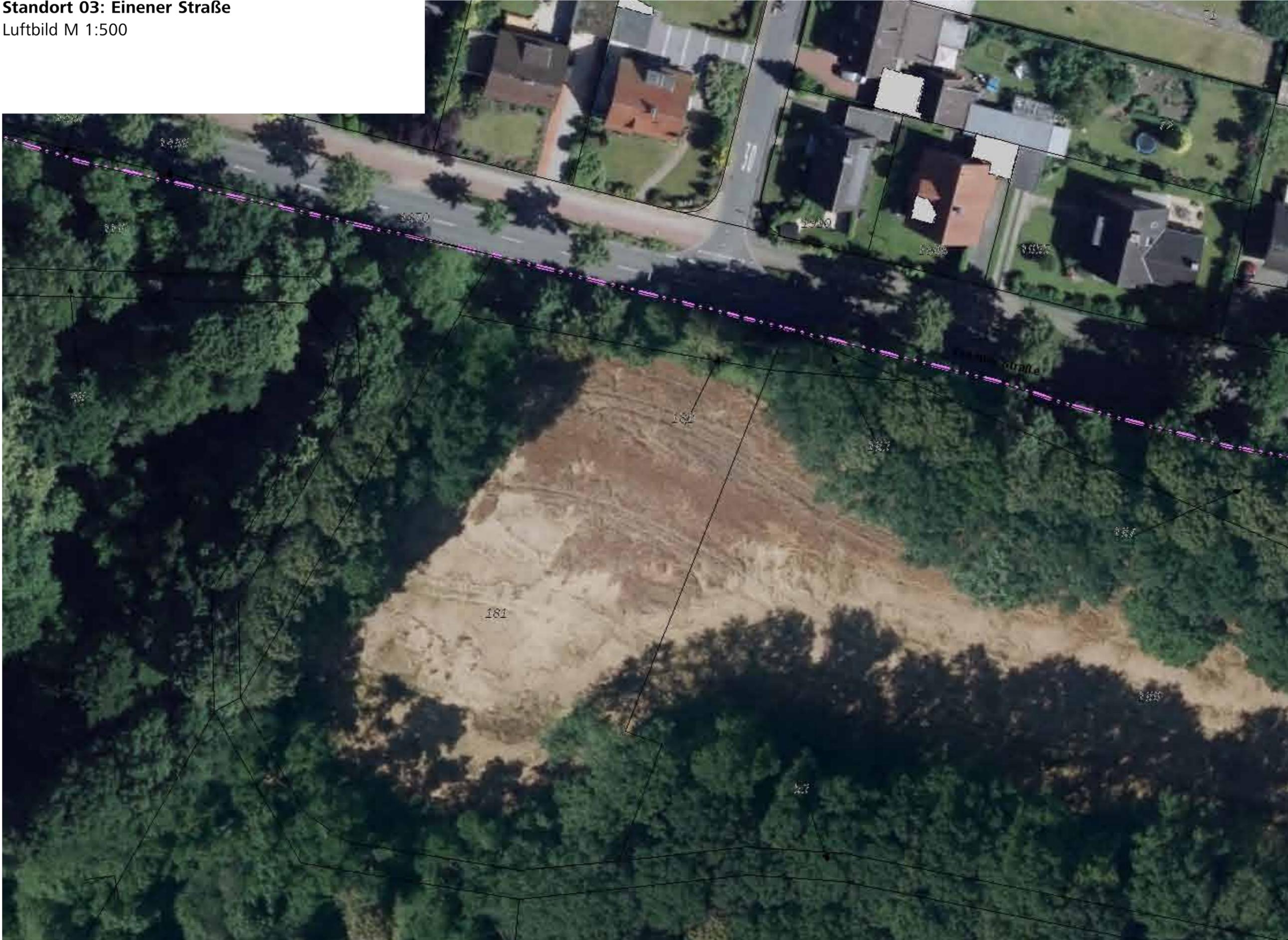


Standort 03: Einener Straße
Fotodokumentation 2/2



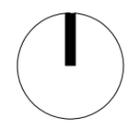
Standort 03: Einener Straße

Luftbild M 1:500





00	02.11.16	Beteiligung TÖB	SU
Indx	Datum	Änderungen	Chk



Architekt
Stefan Unnewehr
 Dipl.-Ing. Architekt
 Münstertor 31
 48291 Telgte
 T + 49 2504 7099266
 M + 49 179 6764224
 E info@stefanunnewehr.de

Auftraggeberin
Stadt Telgte
 Bürgermeister Wolfgang Pieper
 Baßfeld 4-6
 48291 Telgte
 T +49 2504 130
 E rathaus@telgte.de

Projekt
Analyse von fünf mgl. Standorten für eine 4-Gruppen-KiTa in Telgte
 Einener Straße
 Gemarkung Telgte Kirchspiel, Flur 054,
 Flurstück 181 (Teil)
 48291 Telgte

Planinhalt
Standort 03:
Einener Straße, Höhe Heideweg

Projektnr.	Maßstab @ A3	Datum	Gezeichnet
1606	1:500	02.11.16	SU

Plannummer	Planstand
A-1253	00

Standort 04: Emil-Berliner-Straße
Fotodokumentation 1/2

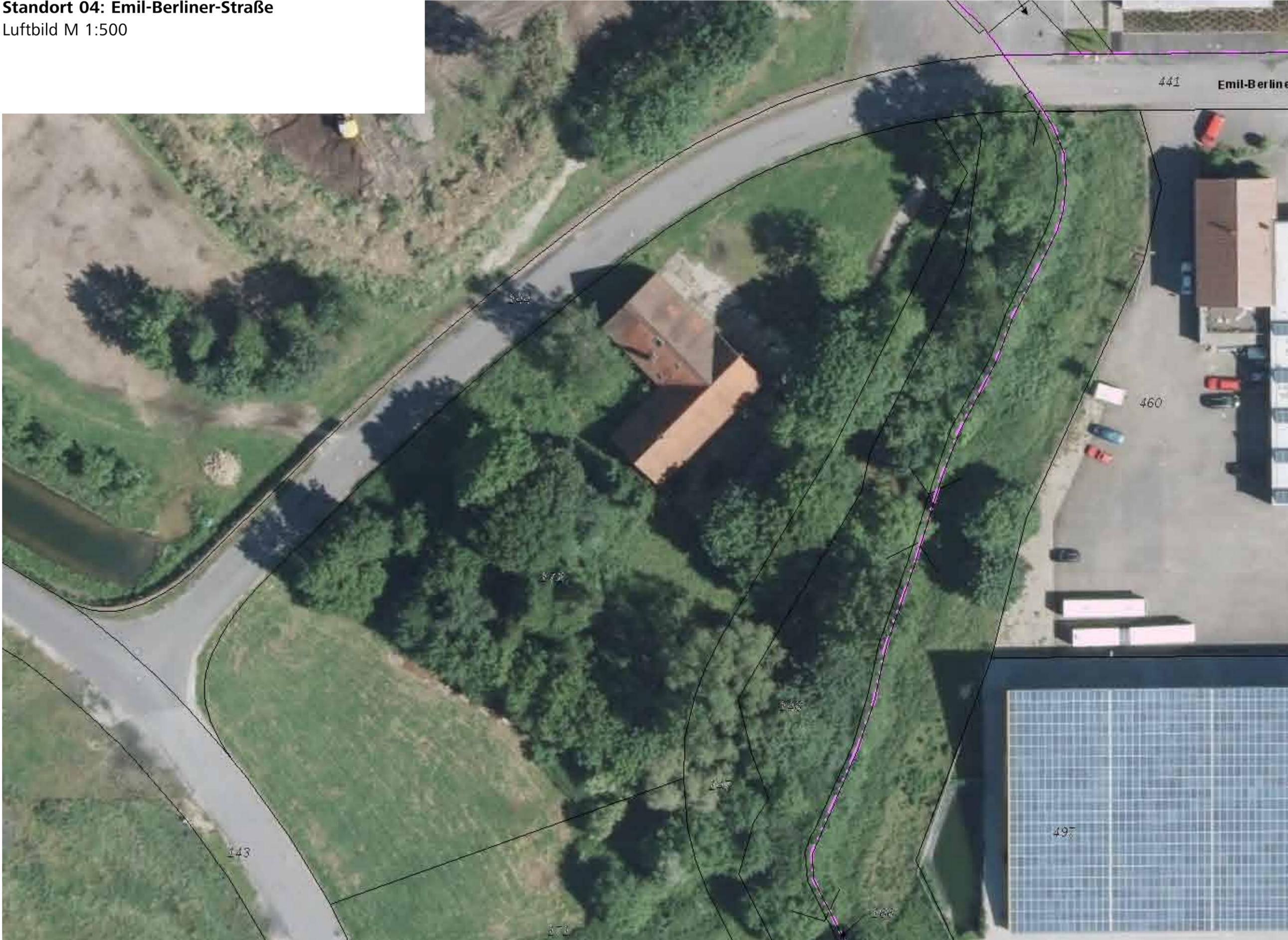


Standort 04: Emil-Berliner-Straße
Fotodokumentation 2/2



Standort 04: Emil-Berliner-Straße

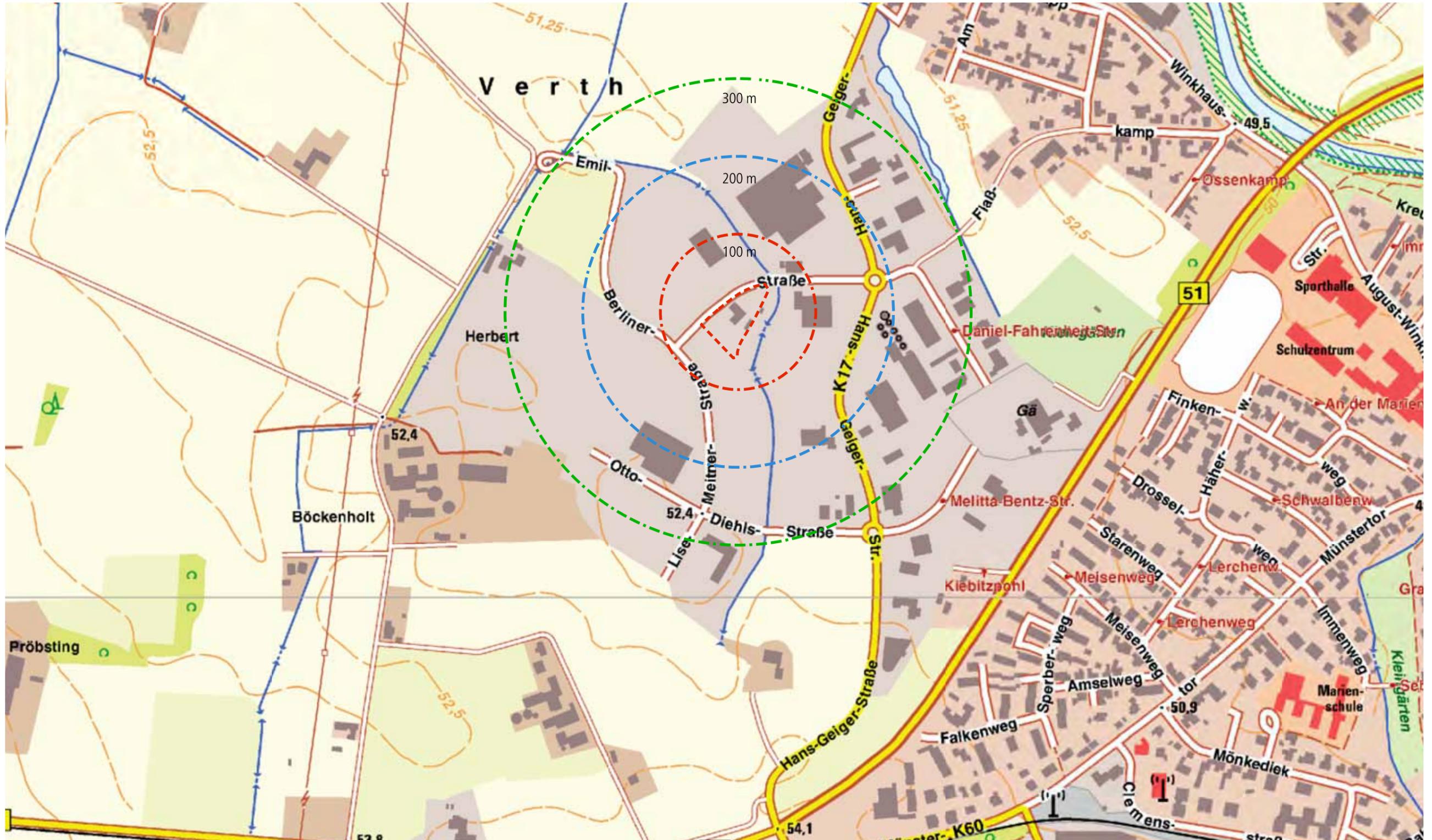
Luftbild M 1:500

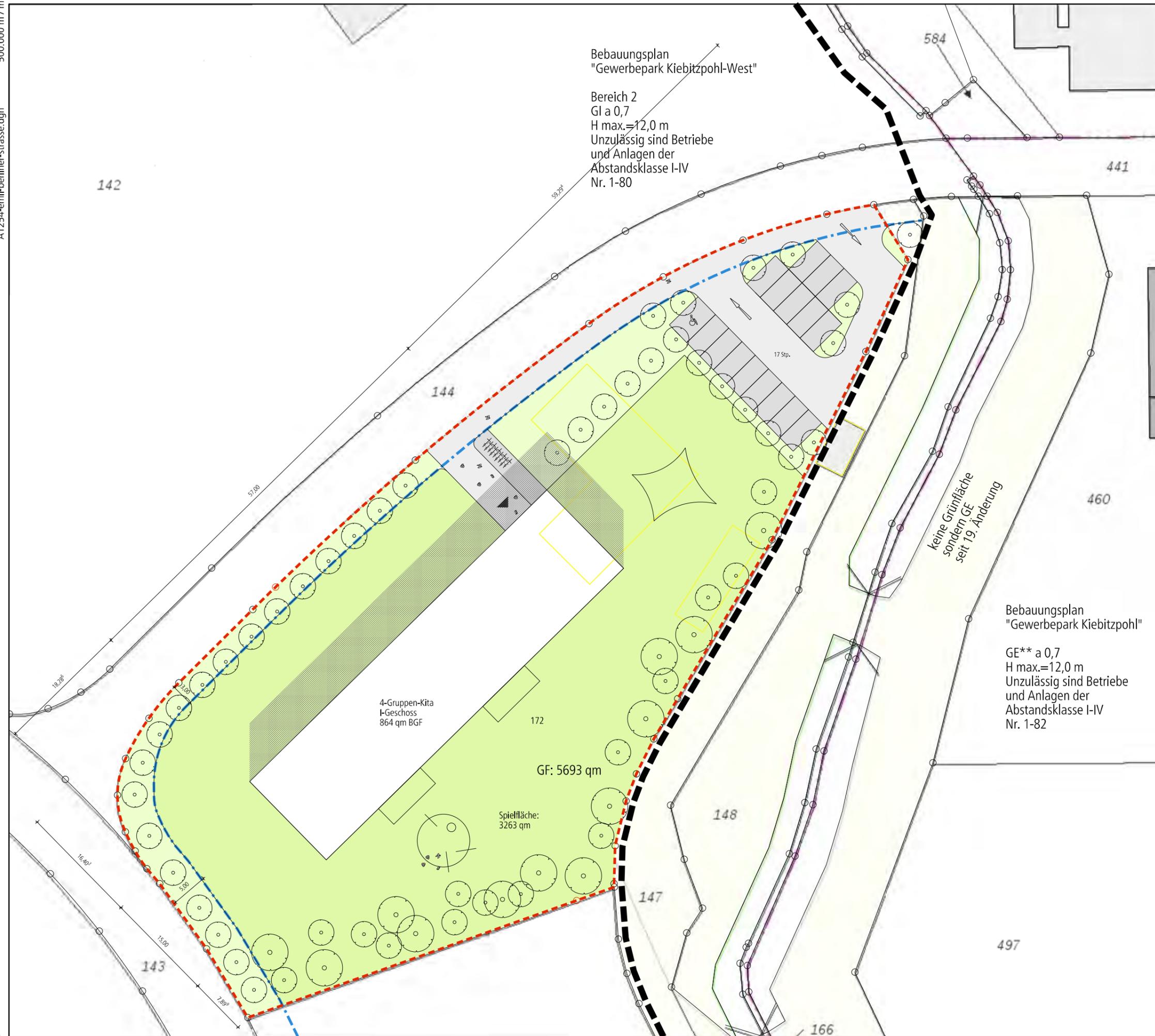


Standort 04: Emil-Berliner-Straße

Analyse der Abstände nach
Abstandserlass

Lageplan
M 1:5000
tim-online.nrw.de





Bebauungsplan
"Gewerbepark Kiebitzpohl-West"

Bereich 2
Gl a 0,7
H max.=12,0 m
Unzulässig sind Betriebe
und Anlagen der
Abstandsklasse I-IV
Nr. 1-80

Bebauungsplan
"Gewerbepark Kiebitzpohl"

GE** a 0,7
H max.=12,0 m
Unzulässig sind Betriebe
und Anlagen der
Abstandsklasse I-IV
Nr. 1-82

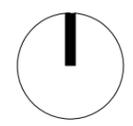
keine Grünfläche
sondern GE
seit 19. Änderung

4-Gruppen-Kita
I-Geschoss
864 qm BGF

GF: 5693 qm

Spielfläche:
3263 qm

00	02.11.16	Beteiligung TÖB	SU
Indx	Datum	Änderungen	Chk



Architekt
Stefan Unnewehr
Dipl.-Ing. Architekt
Münstertor 31
48291 Telgte
T + 49 2504 7099266
M + 49 179 6764224
E info@stefanunnewehr.de

Auftraggeberin
Stadt Telgte
Bürgermeister Wolfgang Pieper
Baßfeld 4-6
48291 Telgte
T +49 2504 130
E rathaus@telgte.de

Projekt
**Analyse von fünf mgl. Standorten
für eine 4-Gruppen-KiTa in Telgte**
Emstor 7
Gemarkung Telgte Kirchspiel, Flur 080,
Flurstück 172 (Teil)
48291 Telgte

Planinhalt
**Standort 04:
Emil-Berliner-Straße 6**

Projektnr.	Maßstab @ A3	Datum	Gezeichnet
1606	1:500	02.11.16	SU
Plannummer	A-1254		Planstand
			00

Standort 05: Georg-Muche-Straße

Fotodokumentation 1/2



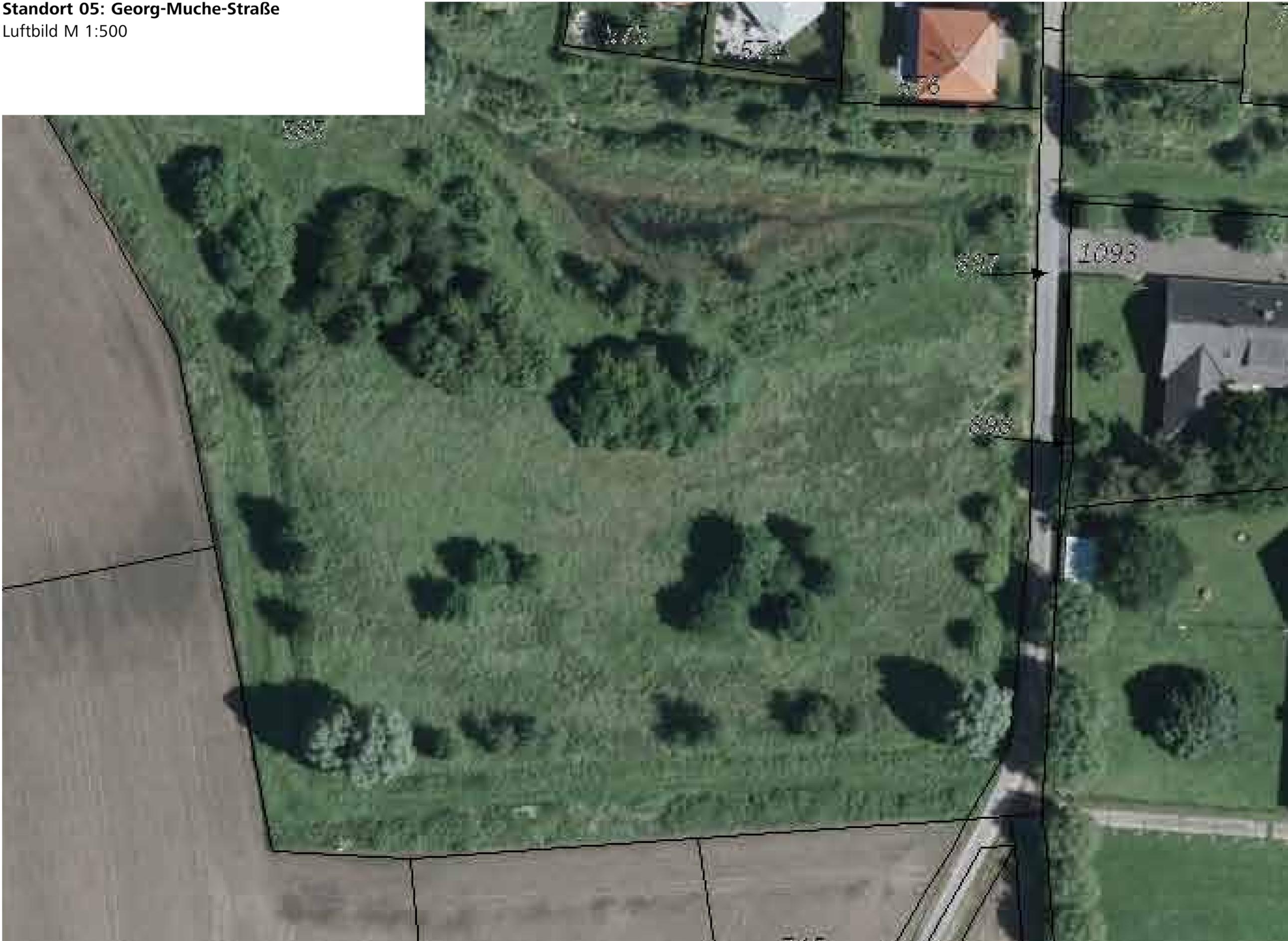
Standort 05: Georg-Muche-Straße

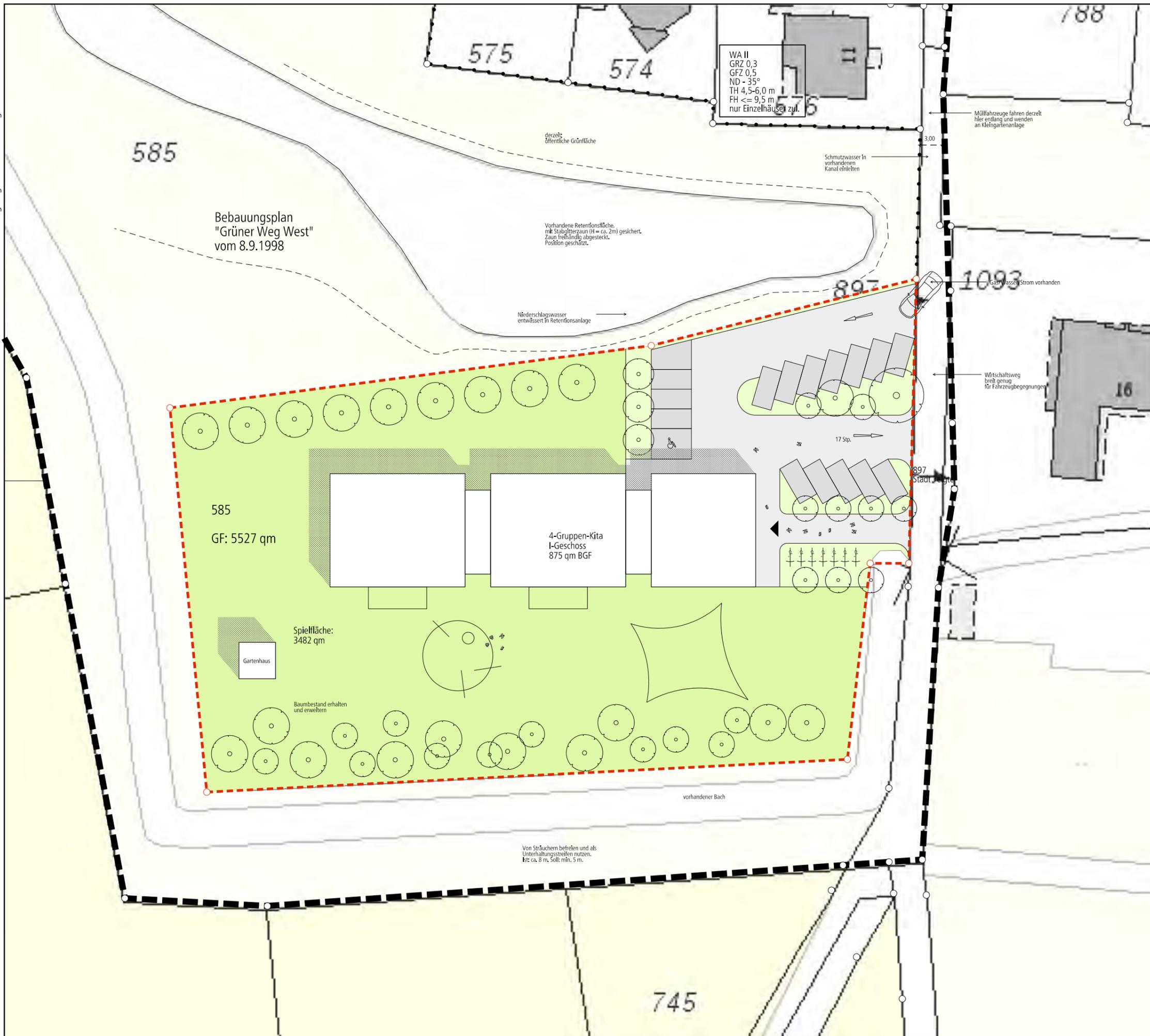
Fotodokumentation 2/2



Standort 05: Georg-Muche-Straße

Luftbild M 1:500





585

Bebauungsplan
"Grüner Weg West"
vom 8.9.1998

575

574

WA II
GRZ 0,3
GFZ 0,5
ND - 35°
TH 4,5-6,0 m
FH <= 9,5 m
nur Einzelhäuser zul.

788

derzeit
öffentliche Grünfläche

Vorhandene Retentionsfläche
mit Stabgitterzaun (H = ca. 2m) gesichert.
Zaun freihändig abgesteckt.
Position geschätzt.

Niederschlagswasser
entwässert in Retentionsanlage

897

1093

Gas Wasser Strom vorhanden

Wirtschaftsweg
breit genug
für Fahrzeugbegegnungen

16

585
GF: 5527 qm

4-Gruppen-KiTa
I-Geschoss
875 qm BGF

17 Stp.

897
Stadt Telgte

Spielfläche:
3482 qm

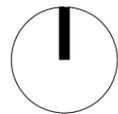
Gartenhaus

Baumbestand erhalten
und erweitern

vorhandener Bach

Von Sträuchern befehlen und als
Unterhaltungstreifen nutzen.
Et: ca. 8 m, Soll: min. 5 m.

745



Architekt
Stefan Unnewehr
Dipl.-Ing. Architekt
Münstertor 31
48291 Telgte
T + 49 2504 7099266
M + 49 179 6764224
E info@stefanunnewehr.de

Auftraggeberin
Stadt Telgte
Bürgermeister Wolfgang Pieper
Baßfeld 4-6
48291 Telgte
T +49 2504 130
E rathaus@telgte.de

Projekt
**Analyse von fünf mgl. Standorten
für eine 4-Gruppen-KiTa in Telgte**
Emstor 7
Gemarkung Telgte Kirchspiel, Flur 037,
Flurstück 585 (Teil)
48291 Telgte

Planinhalt
**Standort 05:
Georg-Muche-Straße**

Projektnr.	Maßstab @ A3	Datum	Gezeichnet
1606	1:500	02.11.16	SU
Plannummer			Planstand
A-1255			00

00	02.11.16	Beteiligung TÖB	XX
Indx	Datum	Änderungen	Chk

**Tabellarischer Vergleich
fünf möglicher Standorte für die
Errichtung einer
4-Gruppen-Kindertagesstätte in Telgte**

Stefan Unnewehr
Dipl.-Ing. Architekt

Kriterium	Bezeichnung	Standort				
		01: Emstor	02: Fürstendiek	03: Einener Straße	04: Emil-Berliner-Straße	05: Georg-Muche-Straße
Grundstück	Fläche Baugrundstück (absolut)	2921 m ² (inkl. HdM)	2115 m ²	3123 m ²	5693 m ² (max.)	5527 m ² (max.)
	Verfügbarkeit	Eigentum der Stadt Telgte: Fläche sofort verfügbar	Privateigentum. Fläche nicht verfügbar. Nähere Informationen nur n. ö.	Eigentum der Stadt Telgte: Fläche sofort verfügbar	Privateigentum. Eigentümer möchte die KiTa als Investor errichten. Fläche verfügbar	Eigentum der Stadt Telgte: Fläche sofort verfügbar
	Freimachen	Rückbau Haus der Musik	Auffüllen notwendig	Rodung notwendig	Rückbau Hofstelle	Rodung notwendig
	Altlasten	Eintragung zu Nachbarhaus	keine Eintragungen	keine Eintragungen	keine Eintragungen	keine Eintragungen
	Immissionen	zurzeit keine Probleme erkennbar	B51 ohne aktiven Schallschutz. Geschickte Baukörperstellung und teils passiver Schallsch. (Lüftung) notwendig	zurzeit keine Probleme erkennbar	Immissionen durch vorrangige Ansiedlung stark emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe des Industriegebiets	zurzeit keine Probleme erkennbar
	Denkmalschutz	Wegen benachbartem Baudenkmal frühzeitige Abstimmung notwendig	keine Bedenken	„kritischer und am wenigsten geeigneter Standort.“ Nähe zu Denkmälern des Alten Kreuzwegs	keine Bedenken	keine Bedenken
	Ökologie	Lage im Landschaftsschutzgebiet. Befreiung möglich, jedoch abhängig vom Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung. Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich	zurzeit keine Probleme erkennbar	Lage angrenzend an Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet, Überschwemmungsgebiet beginnt ca. 30 m südwestlich, ökologisch sensibel. Sollte Standort umgesetzt werden, ist eine FFH-Prüfung zwingend erforderlich	zurzeit keine Probleme erkennbar	Areal ist ökologische Ausgleichsfläche und muss erneut ausgeglichen werden. Realisierbarkeit abhängig vom Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Verlagerungsmöglichkeiten der Ausgleichsfläche
Erschließung	Versorgung	zurzeit keine Probleme erkennbar	zurzeit keine Probleme erkennbar	Verlegen Gasleitung nötig	zurzeit keine Probleme erkennbar	zurzeit keine Probleme erkennbar
	Entsorgung	Ggfs. Versetzen Pumpstation	zurzeit keine Probleme erkennbar	Ggfs. Pumpstation notwendig	zurzeit keine Probleme erkennbar	zurzeit keine Probleme erkennbar
	Erreichbarkeit (privat)	zentrale Lage	gute Erreichbarkeit	gute Erreichbarkeit	kein Radweg entlang Emil-Berliner-Straße; erhöhte Gefährdung infolge LKW-Verkehrs	derzeit durch Wohngebiet
	Erreichbarkeit (ÖPNV)	Bushaltestelle Baßfeld	Bushaltestelle Westbeverner/Ostbeverner Straße, Johanneskirche	Bushaltestelle Einener Straße	Bushaltestelle Hans-Geiger-Straße	Bushaltestelle Schillerstraße
	verkehrliche Erschließung	Anbindung an Landesstraße. Linksabbiegespur nötig (Straßen NRW) Linksabbiegespur nicht nötig (nts-Ingenieure). Abschließende Stellungnahme von Straßen NRW steht noch aus. Eventuell Tempo 30 wg. KiTa	von Norden für PKW, von Süden für Fußgänger/Radfahrer	getrennte Ein-Ausfahrt für PKW sowie Zufahrt für Radfahrer möglich	Fußweg gegenüberliegend	derzeitige Zufahrtsstr. auf ca. 12m Länge nur 3m breit. Außerhalb dieser Engstelle wäre (aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde) eine für Begegnungsverkehr PKW/PKW ausreichende Breite herzustellen. Erschl. durch Wohnstraße kritisch aber möglich. Temporär bis zur Entwicklung Neubaugebiet

Farblegende

ideal geeignet
 gut geeignet
 durchschnittlich geeignet
 unterdurchschnittlich geeignet
 ungeeignet

Bauplanungsrecht	Flächennutzungsplan	Nutzung stimmt mit FNP überein. Änderung Zusatz „Jugendheim“ in „Kindergarten“ nötig	Änderung notw. (nachträglich mgl.)	Änderung notwendig	Änderung notwendig	Änderung notwendig
	Stellungnahme Bezirksregierung Münster	Änderung (i. S. v. Erweiterung) der Gemeinbedarfsfläche nicht möglich. Keine Bedenken gegen KiTa	„keine Bedenken gegen Darstellung Gemeinbedarfsfläche“	„Einer Änderung kann nicht zugestimmt werden.“	„in GIB allenfalls Betriebs-KiTa zulässig. Gemeinbedarfsfl. in GIB nicht vorgesehen“	„Standort entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“
	Zulässigkeit nach §8-10 (Bebauungsplan), §34 (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), §35 (Bauen im Außenbereich) BauGB	§ 35: Außenbereich: - Aufstellung B-Plan erforderlich - zweistufiges Verfahren	B-Plan „Fürstendiek“ „Gewerbegebiet“ n. §8 BauNVO - Änderung B-Plan notwendig - beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB möglich	§35: Außenbereich - Aufstellung B-Plan notwendig	B-Plan „Gewerbepark Kiebitzpohl-West“: „Industriegebiet“ n. § 9 BauNVO; KiTa n. Ziffer. 2.2 explizit ausgeschlossen - Änderung B-Plan notwendig	B-Plan „Grüner Weg West“: „Grünfläche“ n. §9(1) Nr. 15 BauGB - Änderung B-Plan notwendig
Entwurf	Geschossigkeit (bei 4 Gruppen)	II	I-II	I	I	I
	Ausrichtung Haupträume	Süd-West	Süd	Süd	Süd-Ost	Süd
	Stellplätze	16 inkl. HdM; Stellplatzanordnung überprüfen. Ggfs. Stellplätze für Beschäftigte auf fremdem Grundstück	14	17	17	17
	Außenspielfläche	475 m ² + Lagegunst in Emsauen	885 m ²	1239 m ²	3263 m ² (max.)	3482 m ² (max.)
Besonderheiten des Standorts Kriterium trifft nicht auf alle Standorte zu.	Wichtigstes Kriterium	Lage innerhalb Überschwemmungsgebiet. HQ100-sicher, EHQ-unsicher. Erfordert Abwägung	Erweiterung des Grundstücks nach Osten möglich? Dann eingeschossiger Riegel parallel zur B51 möglich.	Lage im Landschaftsschutzgebiet und §35 sind Ausschlusskriterien laut Bezirksregierung Münster	Auswirkung auf Nutzbarkeit weiter Teile des Industriegebiets infolge Abstandsklassen. Schadensersatzklagen wahrscheinlich	„Nähe zu anderen Standorten ist kein Ausschlusskriterium“ Jugendamt Kreis Warendorf
	weitere Kriterien	Außenfläche für HOT entfällt. Wegerecht zugunsten Haus 5a.			Anmeldung auch von Kindern Beschäftigter im Kiebitzpohl aus umliegenden Gemeinden zu erwarten	
		01: Emstor	02: Fürstendiek	03: Einener Straße	04: Emil-Berliner-Straße	05: Georg-Muche-Straße