STADT TELGTE

Stadt Telgte

4. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg Ost – II. Teilabschnitt“

Begründung

(Stand 06.11.2018)

Satzungsbeschluss 13.12.2018

Planverfasser

Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fon: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de
www.isr-haan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Stadtplaner AKNW

Projektleitung:
Jan Roth
Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. AKNW Stadtplaner

Stadt Telgte
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Baßfeld 4 - 6
48291 Telgte

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4

2. Abgrenzung des Plangebiets 4

3. Städtebauliche Situation 5

3.1. Baustruktur 5

3.2. Natur und Landschaft 5

3.3. Soziale Infrastruktur 6

3.4. Verkehr 6

4. Bestehendes Planungsrecht 7

4.1. Regionalplan 7

4.2. Landschaftsplan 7

4.3. Flächennutzungsplan 7

4.4. Bebauungspläne 7

5. Planungskonzept 8

5.1. Städtebaulicher Entwurf 9

6. Planungsrechtliche Festsetzungen 12

6.1. Art der baulichen Nutzung 12

6.2. Maß der baulichen Nutzung 12

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 15

6.4. Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen 16

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 16

6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 16

6.7. Erschließung 16

6.8. Festsetzung einer Bedingung 17

6.9. Örtliche Bauvorschriften 18

7. Nachrichtliche Übernahmen 18

8. Hinweise 18

9. Ver- und Entsorgung 20

10. Verfahren 21

11. Städtebauliche Kennwerte 22

12. Auswirkungen 22

12.1. Städtebauliche Auswirkungen 22

12.2. Umweltauswirkungen 23

13. Kosten 30

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die innerstädtischen Flächenreserven für den Wohnungsbau sind in der Stadt Telgte weitgehend erschöpft. Da die Wohnraumnachfrage auf die Stadt weiterhin anhält, ist die Erschließung bestehender Flächenreserven unerlässlich.

Es ist entsprechend der Wohnungsbaupolitischen Leitlinien erklärtes Ziel der Stadt Telgte, eine ausgewogene und an den Bedarfen orientierte Entwicklung aller Wohnbauformen zu ermöglichen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Außenbereichen soll die Schaffung von Wohnraum insbesondere auf im Siedlungszusammenhang vorhandenen Potenzialflächen im Wege der systematischen Binnenverdichtung erfolgen.

Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation im Umfeld des Oberzentrums Münster sowie aufgrund der aktuellen demographischen Entwicklungen und der Prognosen für Telgte besteht weiterhin der Bedarf, insbesondere in der Kernstadt weitere Angebote für Bauland zu schaffen bzw. aktiv zu fördern.

Bei dem Plangebiet am Hermann-Löns-Weg handelt es sich um eines der letzten innerstädtischen Entwicklungspotenziale der Stadt Telgte. Durch die ideale Lage in der Nähe des Siedlungsrandes, mit nahe gelegenen Freibereichen, die bestehende gute Verkehrsanbindung und die vorhandene Infrastruktur in der Umgebung, stellt sich das Gebiet als besonders geeignet für eine wohnungsbauliche Entwicklung heraus.

Das zwischen Hermann-Löns-Weg und Bettina-von-Arnim-Straße gelegene Plangebiet wird zum überwiegenden Teil von der Wulff Fleisch- und Wurstwaren Vertriebs GmbH gewerblich genutzt. Ein kleinerer Teilbereich im Osten stellt sich als ungenutzte Grünlandbrache dar; im Süden besteht eine kleinteilige öffentliche Grünfläche mit öffentlichen Parkplätzen. Aufgrund der Lage inmitten eines Wohngebietes sind die Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb eingeschränkt. Mit der künftigen Standortverlagerung der Fleischwarenfabrik können die Flächen des Plangebietes für die wohnbauliche Entwicklung freigemacht werden. Für den Betrieb selbst eröffnen sich mit der projektierten Standortverlagerung unternehmenssichernde und wachstumssteigernde Perspektiven. Der zukünftige Neustandort der Fleischwarenfabrik befindet sich nicht im räumlichen oder sachlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge der Innenentwicklung sollen die Potenziale des Grundstücks genutzt und das gesamte Plangebiet im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung einer qualitativen und nachfrageorientierten wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtzentrums Telgte und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.230 m². Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel, in der Flur 37 und beinhaltet in Gänze die Flurstücke 883, 1118, 1119, 1120, 1322, 1323, 1190, 1239 und 1241 sowie teilweise die Flurstücke 353, 1116, 1121, 1124, 1148 und 1240.

Das Plangebiet lässt sich abgrenzen:

- im Norden durch Wohngärten der bestehenden Wohnbebauung an der Hildegard-von-Bingen-Straße;
- im Osten durch die Bettina-von-Arnim-Straße, der Marshallstraße sowie teilweise durch die bestehende Wohnbebauung an der Marshall- und Rabinstraße;
- im Süden durch die Rabinstraße und die dortigen Fußwege sowie teilweise durch die bestehende Wohnbebauung an der Marshall- und Rabinstraße sowie teilweise durch die Flächen der bestehenden Kindertagesstätte;

- im Westen durch die vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung und den öffentlichen Grünzug am Hermann-Löns-Weg.

3. Städtebauliche Situation

3.1. Baustruktur

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch zweigeschossige Einfamilienhäuser in einer Mischung aus Reihen-, Doppel- und Einzelhaustypen geprägt. Vereinzelt, insbesondere an der Hildegard-von-Bingen-Straße ist eine Bebauungstypologie mit einer tieferliegenden Traufkante vorherrschend, sodass straßenseitig optisch ein Vollgeschoss mit hohem Dachflächenanteil das städtebauliche Bild prägt. Das Straßenbild der Umgebung wird überwiegend aus traufständigen, aber auch mit giebelständigen Wohnhäusern mit Satteldächern dominiert. Vereinzelt liegen weitere Dachformen, wie z.B. Zelt-, Walm- oder Pultdächer in der Umgebung vor.

Der von zweigeschossigen Einfamilienhäusern dominierte Süden von Telgte ist im Bestand punktuell mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern durchwachsen. Unmittelbar westlich des Hermann-Löns-Wegs befindet sich in einer kleinteiligen Bebauungstypologie eine Gewerbenutzung (Elektroausrüstung). Unweit des Plangebietes befinden sich südlich der Rabinstraße bzw. des Hermann-Löns-Wegs ein Kindergarten sowie eine Kindertagesstätte. Darüber hinaus sind großteilige Bebauungsstrukturen bis auf die Schule und die Feuerwehr an der Alverskirchener Straße in der direkten Umgebung des Plangebietes nicht vorzufinden.

Im untergeordneten Rahmen befinden sich im östlichen Teilbereich des Plangebietes (Marshallstraße / Bettina-von-Arnim-Straße) eine Grünlandbrache, die frei von Bebauung ist, sowie im nordwestlichen Bereich ein Wohnhaus mit Garten.

Das Plangebiet selbst ist derzeit durch die Wulff Fleisch- und Wurstwaren Vertriebs GmbH geprägt. Die großflächige Produktions- und Lagerhalle mit rund 7 bis 9 m Gebäudehöhe dominiert die Betriebsflächen und das Quartier; weitere niedrigere Nebenanlagen sind ebenfalls vorzufinden. Die Freibereiche des Betriebsgeländes sind mit einer wassergebundenen Decke nahezu vollständig versiegelt und dienen als Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen. Entlang der Betriebsflächen befindet sich zur Wohnbebauung an der Rabin- und Nansenstraße im Süden eine rund 7,5 m hohe Lärmschutzwand sowie im Osten ein etwa 5,0 m hoher Lärmschutzwall. Durch die Lärmschutzanlagen wird das Betriebsgelände von der umliegenden Siedlung städtebaulich abgeschottet. Das Betriebsgelände ist derzeit über eine Anliefer-Zufahrt für Schwerlastverkehre über die Marshallstraße im Osten sowie über die Hauptzufahrt für Kfz-Verkehre über den Hermann-Löns-Weg im Westen erschlossen. Mit der sukzessiven wohnbaulichen Entwicklung der Umgebung stellt sich die gewerbliche Nutzung mittlerweile als Fremdkörper innerhalb eines Wohngebietes dar; insbesondere die Schallschutzanlagen stellen einen städtebaulichen Einschnitt in das gewachsene, kleinteilige Wohnumfeld dar.

3.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet und dessen wohnbauliches Umfeld sind in Teilen stark anthropogen überformt. Das Betriebsgelände der Fleischwarenfabrik ist frei von Vegetation. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Gewerbeareals wird als Wohngarten genutzt. Ein Teilbereich im Osten des Plangebietes stellt sich als unbebaute Grünlandbrache mit intensiv gemähter Wiesenfläche dar; im Süden befindet sich entlang der Nansen- und Rabinstraße eine kleinteilige öffentliche Grünfläche mit Rasenfläche und jungem Baumbestand als Straßenbegleitgrün. Beide Grünflächen werden durch Hundeauslauf oder für das informelle Kinderspielen genutzt. Der vorhandene Lärmschutzwall weist eine Ruderalvegetation auf.

Wesentliche Baum- oder Gehölzstrukturen sind, bis auf die intensiv gepflegten Strukturen im Wohngarten, der Grünfläche im Süden und die straßenbegleitenden Bäume, im Plangebiet somit nicht vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes schließt am Hermann-Löns-Weg in westliche Richtung eine Parkanlage an, die das Plangebiet fußläufig mit der umliegenden Wohnsiedlung verbindet und Angebote für das Kinderspielen sowie für Freizeitnutzungen bereithält. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich an der Rabinstraße eine Wiesenfläche mit jungem Baumbestand. Die umgebenen Einfamilienhausgebiete weisen eine Auflockerung durch gärtnerisch gestaltete private Freibereiche auf. Rund 200 m südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Nutzungen im Außenbereich an den Siedlungskörper der Stadt Telgte an. Diese landschaftlichen und landwirtschaftlichen Freibereiche unweit des Plangebietes übernehmen zusätzliche Naherholungsfunktionen. Geschützte Landschaftsbestandteile sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

3.3. Soziale Infrastruktur

Die historisch gewachsene Altstadt von Telgte mit Fußgängerzone, katholischer Hauptkirche und Rathaus ist vom Plangebiet nördlich gelegen und nur rd. 1,2 km entfernt. In rund 1,0 km nordwestlicher Entfernung liegt das Gewerbegebiet an der Straße „Orkotten“ bzw. an der Daimlerstraße mit vielfältigen Nahversorgungsmärkten. Aber auch in direkter Umgebung befinden sich viele wichtige Infrastruktureinrichtungen zur täglichen Nahversorgung.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen im Umkreis von 500 m in Form der südwestlich gelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen und der im Nordosten gelegenen Don-Bosco-Schule vor. Weitere Schulen (Sekundarschule, Gymnasium, Ganztagsschule, Grundschulen) befinden sich im nördlichen Stadtgebiet sowie darüber hinaus im nahegelegenen Münster und in Warendorf (Hochschulen, berufsbildende Schulen). Freizeit- und Naherholungsangebote sind in Form von Sportvereinen (u.a. Fußball, Tennis, Reitsport) im Siedlungsrand von Telgte vorhanden. Auch Kinderspielplätze sind auf der gegenüberliegenden Seite des Hermann-Löns-Wegs und nördlich am Else-Lasker-Schüler-Weg vorhanden.

Sowohl die vorhandene soziale Infrastruktur, als auch die bestehende Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes bieten optimale Bedingungen für familienorientiertes Wohnen. Die Wohnsituationen mit ruhigen Wohnstraßen bietet Kindern die Möglichkeit zum Spielen, Aneignen und Sozialisieren. Das bestehende, institutionalisierte Bildungs- und Freizeitangebot stellt darüber hinaus gute Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder dar.

3.4. Verkehr

Das Plangebiet ist bereits verkehrstechnisch erschlossen, da es im Osten, Westen und Süden an vorhandene Straßen angrenzt, die eine Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt gewährleisten. Das Betriebsgelände ist im Bestand über die Anlieferung an der Marshallstraße sowie über die Hauptzufahrt am Hermann-Löns-Weg erschlossen. Eine innere Erschließung besteht lediglich in Form der betrieblichen Verkehrs- und Freiflächen.

Über die Wolbecker Straße (L 585) und die Alverskirchener Straße (L 811) besteht eine Anbindung in das südliche regionale Umland. Die nahegelegene B 64 verbindet Telgte mit dem Mittelzentrum Warendorf in östlicher Richtung sowie die B 51 an das westlich gelegene Oberzentrum Münster. Südwestlich von Münster liegt das Autobahnkreuz Münster-Süd mit Anschlüssen über die A 43 an das westliche Ruhrgebiet sowie über die A 1 an das östliche Ruhrgebiet bzw. in Richtung Osnabrück.

In fünf Gehminuten (rund 400 m) liegt die Bushaltestelle „Schillerstraße“ nördlich des Plangebietes und ermöglicht über die (Regio-) Buslinien 392, R11 und R13 Anschluss nach Münster, Ostbevern und Warendorf. Die Nachtlinie N2 sowie die Schulbuslinien 391 und 393 erweitern das ÖPNV-Angebot. Zusätzliche Angebote bestehen über den Bahnhof Telgte mit der Regionalbahn RB67 nach Münster und Warendorf bzw. Bielefeld sowie über den Hauptbahnhof Münster an das überregionale Schienennetz.

Mit der vorhandenen Parkanlage südwestlich des Plangebietes bestehen fußläufige Verbindungen in die westlich anschließenden Siedlungsbereiche, die eine attraktive Alternative abseits der Straßen bietet. Über die vorhandenen Straßen besteht in Telgte ein dichtes Radwegenetz mit Anbindungen an das regionale und überregionale Radroutennetz.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Münster stellt für den Bereich des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

4.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nach Darstellungen der Festsetzungs- und Entwicklungskarte nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Warendorf. Etwa 500 m südlich des Plangebietes in den Freibereichen außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Telgte setzt die Entwicklungskarte Schutzziele fest. Der nächstgelegene geschützte Landschaftsbereich ist das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.4.19 „Delsener Heide“ etwa 950 m südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Distanz zu den Schutz- und Entwicklungsgebieten sind die Ziele des Landschaftsplanes nicht gefährdet.

4.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (G) inmitten von „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt. Das Plangebiet stellt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der bestehenden gewerblichen Nutzung einen städtebaulichen Fremdkörper innerhalb einer großen, zusammenhängenden Wohnbaufläche dar. Die gewerbliche Baufläche erstreckt sich über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und grenzt die gewerbliche Nutzung (Elektroausrüstung) westlich des Hermann-Löns-Wegs von den Wohnbauflächen ab. Ein Erfordernis zur städtebaulichen Ordnung dieses Gewerbebetriebes besteht zurzeit nicht, sodass diese Flächen nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen werden. Südlich des Plangebietes grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an. Am südwestlichen Plangebietsrand ist die Richtfunktrasse 252 602 / 002 als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Der 200 m breite Schutzstreifen tangiert das Plangebiet in einem sehr untergeordneten Teilbereich.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Der Flächennutzungsplan soll zukünftig eine Wohnbaufläche für das Plangebiet darstellen.

4.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Telgte Süd, Grüner Weg Ost – II. Teilabschnitt“ in der 1. Änderung aus dem Jahre 2004 vor. Für den Geltungsbereich des

vorliegenden Bebauungsplanes ist das gesamte Betriebsgelände zum erweiterten Bestandsschutz der Fleischwarenfabrik als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen werden zusätzlich emittierende Anlagen der Abstandsklassen I bis V gemäß Abstandserlass NRW zum Schutz der bestehenden und seinerzeit geplanten Wohnnutzungen. Zusätzlich dazu setzt der Bebauungsplan in Teilbereichen mindestens 7,5 m hohe Lärmschutzwände und einen mindestens 5,0 m hohen Lärmschutzwall fest. Um die weitere Entwicklung des bestehenden Betriebes gewährleisten zu können, wurde nahezu das gesamte Betriebsgelände als überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf bis zu 12 m betragen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die öffentlichen Grünflächen entlang der Nansenstraße und Rabinstraße als „Verkehrsgrün“ fest und schlägt als nachrichtliche Darstellung die Standorte von 9 geplanten Bäumen vor. Entlang der südlichen öffentlichen Grünfläche sind darüber hinaus öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die Marshallstraße und der Hermann-Löns-Weg werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie die Nansenstraße und die Rabinstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Für die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebiete trifft der rechtskräftige Bebauungsplan dezidiertere Festsetzungen. Neben der Firstrichtung (überwiegend traufständig) und der Dachneigung (32° bzw. 45°) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse (II), die GRZ (0,3), die Geschossflächenzahl (0,5 bzw. 0,6) sowie die Hausform (zwingend Einzel- und Doppelhäuser) fest. Die Traufhöhen werden mit 5,0 bis 6,0 m sowie die Firsthöhen mit bis zu 9,5 m bzw. 10,0 m festgesetzt. Bis auf die Marshallstraße und den Hermann-Löns-Weg sind die untergeordneten Straßen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Für die nördlich des Plangebietes angrenzenden allgemeinen Wohngebiete besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „VEP Nr. 2 Bereich Stadtfeld III, Telgte Süd“ und setzt die Zahl der Vollgeschosse (II), die GRZ (0,4), die Geschossflächenzahl (0,7), die Hausform (zwingend Einzel- und Doppelhäuser), die Dachneigung (45°) und die Firstrichtung (südlich Hildegard-von-Bingen-Straße traufständig; nördlich giebelständig) fest. Die Traufhöhen werden mit 4,0 m sowie die Firsthöhen mit 11,5 m festgesetzt.

5. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, mit der Aufgabe und Umsiedlung der derzeit bestehenden Fleischwarenfabrik sämtliche bauliche Anlagen (einschließlich Lärmschutzwand und Lärmschutzwall) zurückzubauen und das Plangebiet wohnbaulich zu entwickeln. Im Sinne eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann die städtebauliche Entwicklung durch die Nachnutzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen, sodass zur Wohnraumnachfrage ein Zugriff auf Außenbereichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB nicht erfolgt. Mit der künftigen Umsiedlung der gewerblichen Nutzung werden die betriebsbedingten Emissionen auf die bestehende Wohnbevölkerung an dieser Stelle ausbleiben. Der städtebauliche Fremdkörper mit gewerblicher Nutzung wird innerhalb der bestehenden Wohnsiedlung zur wohnbaulichen Umnutzung überplant. Gleichzeitig soll ein städtebaulich sinnvoller Übergang von der westlich anschließenden Parkanlage (Grünzug) in die urbanen Strukturen der Umgebung erfolgen und öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

Das Planungskonzept verfolgt das Ziel, eine hohe Ausnutzung der Flächen zu verwirklichen, um die gut erschlossene innerstädtische Potenzialfläche auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden effizient nutzen zu können. So sollen in einer angemessenen Dichte verschiedene Wohnhaustypologien berücksichtigt werden, die ein breites Spektrum an potenziellen Bewohnern ansprechen und gleichzeitig ein familiengerechtes Wohnumfeld ermöglichen. Es ist eine Durchmischung von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Typologien vorgesehen, die unterschiedliche Klientele ansprechen und so ein vielfältiges Quartier schaffen.

Mit der wohnbaulichen Nachnutzung des Betriebsgeländes der Fleischwarenfabrik eröffnet sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, die an das Betriebsgelände angrenzenden öffentlichen Straßen- und Freiräume zu überdenken und in das Konzept zu integrieren. Damit können insbesondere die städtebaulichen Zwänge, die ihren Ursprung im Fortbestand der Gewerbenutzung hatten, langfristig gelöst und so die städtebauliche Qualität des Stadtviertels gesichert und weiterentwickelt werden.

5.1. Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Neugliederung der Erschließung innerhalb des Plangebietes vor. Die Marshallstraße soll in einem geradlinigen Verlauf nach Westen verlängert werden. Von Westen ausgehend ist eine weitere Erschließungsstraße in östliche Ausrichtung geplant. Die beiden Straßen treffen im Bereich der nach Süden abknickenden Nansenstraße versetzt aufeinander.

Wesentliches Kennzeichen für den Entwurf ist die Anlage von neuen öffentlichen Plätzen. Am südlichen Endpunkt der Straße Hermann-Löns-Weg ist eine Platzaufweitung im Übergang zum westlich anschließenden Grünzug und im Vorfeld der Kindertagesstätte und des Kindergartens vorgesehen. Der von Westen ankommende Grünzug soll hier aufgefangen werden, über den Platz und begleitende Grün- und Gehölzelemente wird eine Wegeführung nach Süden sowie nach Westen weitergeführt und Grünelemente werden in den Siedlungsbereich transportiert. Im zentralen Bereich des Plagebietes, im Schnittpunkt der aufeinandertreffenden Straßen, ist eine weitere Platzaufweitung vorgesehen. Die beiden Plätze sollen durch Wohngebäude räumlich eingefasst werden. An diesen Stellen sind insbesondere die Mehrfamilienhäuser geplant. Am Bestand der vorhandenen Straßenbäume entlang des südlichen Teilabschnittes der Nansenstraße sowie an der Marshallstraße soll festgehalten werden; die Baumreihe entlang der Marshallstraße wird ergänzt. Damit führen begrünte Achsen zur zentralen Platzsituation und heben den städtebaulichen Charakter des Platzes hervor.

Des Weiteren ist längs der westlichen Plangebietsseite und gegenüber dem Kindergarten eine rahmengebende Bebauung durch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dieser Rahmen soll durch eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss mit Flachdach betont werden. Die Mehrfamilienhäuser am inneren Platz sollen zweigeschossig zuzüglich Satteldach ausgebildet werden und sollen somit, zusammen mit der zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung mit Satteldach, an die nördliche und östliche Bestandsbebauung ankünpfen.

Der Hauptteil der Planbebauung wird über die inneren Planstraßen erschlossen. Ein Teil der geplanten Mehrfamilienhausbebauung kann unmittelbar über die Marshall- und Nansenstraße erschlossen werden. Ein Teil der Einfamilienhausbebauung kann unmittelbar über die Bettina-von-Arnim-Straße, die Marshallstraße bzw. die Nansenstraße erschlossen werden. Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, die Ziel- und Quellverkehre des Plangebietes auf die umliegenden Straßen zu verteilen. Dabei übernehmen die Marshallstraße und der Hermann-Löns-Weg nachwievor eine übergeordnete Funktion im bestehenden Straßennetz.

Das Plangebiet ist somit bereits über die Marshallstraße, Bettina-von-Arnim-Straße, Nansenstraße, Rabinstraße sowie den Hermann-Löns-Weg erschlossen. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption sollen mit der wohnbaulichen Entwicklung auch die an das Betriebsgelände angrenzenden öffentlichen Straßen- und Freiräume überplant und in das Plangebiet integriert werden. So wird u.a. die südliche, öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) einschließlich der dort vorhandenen öffentlichen Parkstände für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern überplant und in den städtebaulichen Entwurf integriert. Die bisher rudimentär zum Hundeauslauf genutzte Rasenfläche mit jungem Baumbestand bildet im Bestand eine mindergenutzte Restfläche zwischen den Lärmschutzanlagen und der vorhandenen Wohnbebauung; dies erfolgte seinerzeit insbesondere aufgrund des Fortbestandes der Fleischwarenfabrik und kann folglich in der vorliegenden Planung integriert werden. Damit stellt diese kleinteilige Grünfläche eine Potenzialfläche dar, die zur weiteren Entwicklung des Innenbereiches genutzt werden kann.

Auch der bisherige, mäandrierende Straßenverlauf der Nansenstraße wird begradigt und das Bestandsnetz sinnvoll mit einem Planstraßennetz ergänzt. Damit ergeben sich städtebaulich klare Strukturen in der Verkehrsführung und darüber hinaus wird eine weitere verkehrliche Verbindung zwischen dem Hermann-Löns-Weg und der Marshallstraße erzeugt, sodass sich die Verkehre auf die umliegenden und geplanten Straßen verteilen. Hierdurch wird das bisher abgeschottete Betriebsgelände der Fleischwarenfabrik für die Öffentlichkeit geöffnet und die Einfamilienhausstruktur entlang der Marshallstraße kann um weitere Einfamilienhäuser städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

Die umliegende Straßentypisierung aus verkehrsberuhigten Verkehrsbereichen im Mischprinzip wird für die Planstraßen aufgegriffen; dadurch wird ein familienfreundliches Wohnquartier ermöglicht. Mit dem Wegfall des betrieblichen Anlieferverkehrs kann der westliche Abschnitt der Marshallstraße zwischen Bettina-von-Arnim-Straße und der bisherigen Anlieferzone der Fleischwarenfabrik im Straßenquerschnitt reduziert und als verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip umgebaut werden. Die vorhandenen Bürgersteige der Marshallstraße werden bis zur Fußwegeverbindung, die zur Lindgrenstraße führen, aufrechterhalten. Insbesondere mit der Überplanung der Nansenstraße wird so der geradlinige Verlauf der Marshallstraße fortgeführt und ein geordnetes städtebauliches Straßenbild ermöglicht.

Es soll ein städtebaulich sinnvoller Übergang von der westlich anschließenden Parkanlage (Grünzug) in die urbanen Strukturen der Umgebung erfolgen. Im Übergangsbereich vom Hermann-Löns-Weg als Straße im Separationsprinzip (mit Bürgersteigen) zu den verkehrsberuhigten Planstraßen im Plangebiet (Mischverkehrsfläche), zu den öffentlichen Fußwegeverbindungen an der Rabinstraße und Walter-Gropius-Straße sowie zu der westlich anschließenden Parkanlage wird der südliche Abschnitt des Hermann-Löns-Weges mit einer verkehrsberuhigten Platzfläche überplant. Dieser neue Platz soll neben öffentlichen Park-ständen auch Aufenthaltsangebote (wie z.B. Sitzbänke oder Spielgeräte) bieten und übernimmt damit als Quartiersplatz die Funktion eines sozialen Treffpunktes für die bestehende und neue Wohnbevölkerung. Der neue Quartiersplatz im urbanen Umfeld ergänzt die vorhandenen Naherholungsangebote der westlichen Parkanlage. Die dadurch erzeugte städtebauliche Aufweitung dient als „Trittstein“ in die baulichen Strukturen und soll als „Gelenk“ von der westlich anschließenden Parkanlage in die südlich gelegenen Außenbereiche vermitteln. Der zentrale Platz inmitten des Plangebietes soll einen weiteren Trittstein darstellen, sodass Grünqualitäten aus dem von Westen kommenden Grünzug über die Plätze und platz- und straßenbegleitende Vegetation weiter in den Siedlungsraum transportiert werden können.

Der von zweigeschossigen Einfamilienhäusern dominierte Süden von Telgte ist im Bestand punktuell mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern durchwachsen. Zur städtebaulichen Fassung des neuen Quartiersplatzes und als Auftakt des Plangebietes wird daher der Platz von Mehrfamilienhäusern eingerahmt. Die Mehrfamilienhäuser übernehmen mit einer baulichen Überhöhung, wie der Quartiersplatz selbst, ebenfalls städtebauliche Funktionen. Dabei stellen sich die südwestlichen Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss mit einer angemessenen Überhöhung der aufgeweiteten Freiflächen gegenüber. Der nördliche Baukörper am Hermann-Löns-Weg ist als „Stadtvilla“ konzipiert und vermittelt mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss zwischen den südlich anschließenden Mehrfamilienhäusern und den bestehenden Einfamilienhausstrukturen und fasst den Quartiersplatz in Richtung Norden ein. Die weiteren Mehrfamilienhäuser am inneren Platz im Plangebiet erhalten ebenfalls bis zu zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss und vermitteln damit sowohl zu den neuen Einfamilienhäusern im Plangebiet sowie zu den bestehenden Einfamilienhäusern.

Die Größe der Mehrfamilienhäuser orientiert sich an gängige Grundrisse im Geschosswohnungsbau und ermöglicht auch die Aufnahme weiterer, das Wohnen ergänzende Nutzungen. Die Anordnung ermöglicht klare städtebauliche Kanten und fasst die Straßen- und Platzsituationen ein. Es besteht aufgrund des bestehenden Bedarfes in Telgte die Überlegung, innerhalb eines Mehrfamilienhauses eine Großtagespflege zur Kinderbetreuung im Erdgeschoss zu integrieren. Ebenfalls wird beabsichtigt, die in diesem Gebäude geplanten Wohnungen in einem preisgedämpften Segment zu vermieten. Dadurch wird nochmals unterstrichen, dass ein neues Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen realisiert werden soll.

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes wird eine Durchmischung aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern berücksichtigt. Die Anordnung und Größe der Einfamilienhäuser orientieren sich am Bestand der Umgebung und spiegeln moderne Grundriss-Standards für das Einfamilienhaussegment wider. Der Großteil der Einfamilienhäuser ist mit Süd-, West- und/oder Ostgärten angedacht; auch für den nordwestlichen Teilbereich werden für die geplanten Doppelhäuser Südgärten realisiert; dies kann mit vorgelagerten Stellplätzen und Nebenanlagen erzielt werden. Die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung der Umgebung wird für das Plangebiet übernommen. Insgesamt reagiert die Planung mit den Einfamilienhäusern auf die Typologie, Dichte und Gestalt der Umgebung.

Die Unterbringung des privaten, ruhenden Verkehrs erfolgt in erster Linie durch Garagen, Carports und Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken; für die Mehrfamilienhausbebauung wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen, sodass ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild sowie ein störungsfreier Ablauf des ruhenden Verkehrs auf dem Plangrundstück erreicht werden kann. Zusätzliche öffentliche Parkplätze werden an der Nansenstraße und am Hermann-Löns-Weg (Quartierplatz) vorgehalten. Weitere öffentliche Parkstände können innerhalb der Straßenverkehrsflächen nachgewiesen werden.

Der städtebauliche Entwurf ist insgesamt so konzipiert, dass mit der Planbebauung der Mehrfamilien- und der Einfamilienhäuser klare städtebauliche Kanten entlang der öffentlichen Straßen ermöglicht und städtebaulich sinnvolle Anknüpfungspunkte an die bestehenden baulichen Strukturen erzielt werden können.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, im Zuge der Innenentwicklung Wohnbauflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und damit den Siedlungsdruck abzumildern.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind auch Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Dies sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden damit auch Nutzungen ermöglicht, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen, überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen. Ferner erfolgt der Ausschluss dieser Nutzungen, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Mit der Nachnutzung der Fleischwarenfabrik wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und das Nachverdichtungspotenzial somit größtmöglich ausgeschöpft. Durch die zusätzliche Verdichtung innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Telgte wird somit ein Beitrag zum aktiven Außenbereichsschutz geleistet, da zur Deckung des Wohnflächenbedarfes in Form von Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau keine zusätzlichen und bislang unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Entsprechend der Planungsziele soll ein Gebiet für städtisches Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen sowie die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen aufgenommen, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Freiraum sicher zu stellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese

daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50% der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Es kann folglich sichergestellt werden, dass die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 überschritten werden. Die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen wird aufgenommen, um die erforderlichen Stellplätze innerhalb der für überwiegend Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Baugebiete realisieren zu können und gleichzeitig ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu gewährleisten. Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Kappungsgrenze zur GRZ von 0,8 wird mit der getroffenen Festsetzung eingehalten.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der höheren baulichen Ausnutzbarkeit im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die Befriedigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Parkplätze wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen) ermöglicht und kann im Rahmen der Ausführungsplanung verwirklicht werden. Eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies ist grundsätzlich möglich, vor allem aufgrund der Festsetzungen zur Grundflächenzahl, um Tiefgaragen zu realisieren. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nicht zu vermuten.

Mit der Ausschöpfung der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Es ist planerisches Ziel, eine gute Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

Bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Damit wird gewährleistet, dass gegenüber der konventionellen Anordnung von Garagen und Stellplätzen keine Nachteile in der Ausnutzung der Grundstücksfläche entstehen. Gleichzeitig begünstigt diese Festsetzung die Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches.

Die Stadt hat sich dafür entschieden, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Geschossfläche oder Geschossflächenzahl nicht festzusetzen. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die Stadt ist sich dabei im Klaren, dass bei dieser Vorgehensweise entweder durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans die Einhaltung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (einer GRZ von 1,2) sichergestellt sein muss, oder für die (möglichen) Überschreitungen die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegen müssen. Für die allgemeinen

Wohngebiete ergeben sich aus den festgesetzten Grundflächenzahlen in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse keine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO. Rechnerisch wird maximal eine GFZ von 1,2 erreicht, was der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete entspricht.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie soll eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung gewährleisten und somit zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Neuplanung wohlproportioniert in das Ortsbild einfügt. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1, WA 2, WA 4) wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der umgebenden Wohnbebauung auf maximal zwei (II) begrenzt.

Als Auftakt des neuen Quartiers sind im Südwesten die rahmengebenden Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Daher wird im WA 3 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei (III) festgesetzt. Dabei erhält die Mehrfamilienhausbebauung gegenüber den geplanten und bestehenden Einfamilienhäusern eine gestaffelte Höhenentwicklung, um einen städtebaulichen Übergang der vorherrschenden und geplanten Bebauungstypologien zu erzielen.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen werden in Abstimmung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse getroffen und orientieren sich an typischen Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern in Form von Geschosswohnungsbau und berücksichtigen zusätzlich die Realisierung von Staffel- bzw. Dachgeschossen.

Die oberen Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäudehöhen sind in den Festsetzungen eindeutig geregelt. So ist der in Metern angegebene obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am Dachfirst. Für die Gebäudehöhe (GH) gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika bzw. bei geneigten Dächern die Firsthöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe. Für die Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bestimmt.

Als Flachdächer werden für die Höhenfestsetzungen Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° bestimmt. Die derzeitige Rechtsprechung gibt keinen einheitlichen Hinweis zur Dachneigung von Flachdächern. So wird in Bezug auf die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan zur eindeutigen Regelung für Bauherren, Architekten und Baugenehmigungsbehörde eine Dachneigung von 0° bis 10° definiert.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ermöglichen die Höhenfestsetzungen entsprechend dem städtebaulichen Konzept bauliche Anlagen mit einer Traufhöhe von bis zu rund 6,50 m bzw. eine Firsthöhe von bis zu rund 10,5 bis 11,0 m gegenüber der Geländeoberfläche.

Im WA 3 sollen die Höhenfestsetzungen eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende Überhöhung im Vergleich zum übrigen Plangebiet durch eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss ermöglichen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglicht im WA 3 bauliche Anlagen mit einer Höhe von rund

13,5 m gegenüber der Geländeoberfläche. Durch die Festsetzungen soll der Bereich als Eingang zum Quartier hervorgehoben werden. Innerhalb des WA 4 werden bauliche Anlagen mit einer Höhe von rund 11,0 m gegenüber der Geländeoberfläche ermöglicht.

Die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2,0 m ermöglicht Bauherren eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude auf dem privaten Grundstück und dient zudem der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien (Solarenergie).

Im Hinblick auf eine ausreichend flexible Ausgestaltung der Gebäude auf dem privaten Grundstück sind zusätzlich Überschreitungen der maximal festgesetzten Traufhöhe um bis zu 3,0 m durch z.B. Zwerchhäuser oder Gauben zulässig. Da Traufhöhen nur in den Bereichen festgesetzt sind, in denen eine Satteldachbebauung festgelegt wird, betrifft diese Überschreitung nicht die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4.

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht zum einen eine Differenzierung der Wohnformen und zum anderen eine Einbindung des Baugebietes in die umgebenden Bebauungsstrukturen vor. Dementsprechend wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine offene Bauweise festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen eingeschränkt. Durch die Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen resultiert in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 ebenfalls eine aufgelockerte und offene Bauweise.

Mit der Möglichkeit, im Plangebiet Einzel- oder Doppelhausbebauungen, Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) zu errichten, wird auf die unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Zielgruppen an den Wohnungsmarkt reagiert. So sollen verschiedene Bevölkerungsschichten angesprochen und eine Durchmischung des Wohngebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen bereiten die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs planungsrechtlich vor. Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt, dass sie den der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf wiederspiegeln und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten.

Die Baufenster sind so angelegt, dass klare städtebauliche Kanten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden. Entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen größtenteils mit einem Abstand von mindestens 3 m parallel bzw. orthogonal der bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgerichtet.

Durch die Zulassung geringfügiger Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Sichtschutzwände um bis zu 3,0 m sowie durch Hauseingänge, Balkone oder Erker um bis zu 2,0 m wird den Nutzern und Bauherren ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum ermöglicht. Dabei wird die

Überschreitung von untergeordneten Vorbauten auf maximal 1/3 der Fassadenbreite zugelassen, um ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu erreichen.

Durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt wird zum einen die städtebauliche Qualität im Plangebiet gewahrt, zum anderen auch gleichzeitig ein verträglicher Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

6.4. Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren und eine Flexibilität in der Anordnung des ruhenden Verkehrs für Bauherren und Architekten zu gewähren. So sind in den allgemeinen Wohngebieten Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den überwiegend für Geschosswohnen vorgesehenen Bereichen in den allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die Festsetzung soll insgesamt ein städtebaulich attraktives Ortsbild sichern und gleichzeitig nutzerfreundliche Lösungen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr ermöglichen sowie zur Umsetzung von attraktivem Wohnraum der Innenentwicklung Rechnung tragen.

Nebenanlagen sind entsprechend der Baunutzungsverordnung in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, sodass das Ziel verfolgt werden kann, insbesondere Anlagen zur privaten Garten- und erweiterten Wohnnutzung sowie zur Gebietsversorgung zu ermöglichen.

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes zu unterstützen, wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ausschließlich Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig sind. Dadurch, dass zwei Wohneinheiten zulässig sind, kann bei Einfamilienhäusern auch z.B. eine Einliegerwohnung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird so die maximal mögliche Anzahl der Wohnungen im Plangebiet reglementiert und es kann damit sichergestellt werden, dass u.a. der erforderliche Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes Privatstraßen vorgesehen. Diese privaten Stichstraßen erschließen nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten und fungieren darüber hinaus nicht als Verbindungs- oder Durchgangswege. Die Privatstraßen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger der Baugebiete WA 1 und WA 2 sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6.7. Erschließung

Das Plangebiet wird über den Hermann-Löns-Weg, die Bettina-von-Arnim-Straße, Marshallstraße und Nansenstraße erschlossen. Durch neue öffentliche Verkehrsflächen ist gemäß des städtebaulichen Entwurfes eine innere Erschließung angedacht, die an die Marshall- und Nansenstraße sowie an den Hermann-Löns-Weg anschließt. Aus dem umliegenden, bestehenden Straßennetz liegen die Marshallstraße, die Nansenstraße und der Hermann-Löns-Weg in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diese Straßenabschnitte werden teilweise übernommen, sodass die Marshallstraße und der Hermann-Löns-Weg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Um den Gebietsanschluss an die Nansenstraße zu ermöglichen, werden die bisher als straßenbegleitendes Verkehrsgrün festgesetzten Teilflächen der Nansenstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden die Planstraßen, in Anlehnung an das umliegende und anschließende Straßennetz, ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld zu ermöglichen.

Der vorhandene Fußweg zwischen Marshallstraße und Lindgrenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um die vorhandene Wegeverbindung weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

Die Marshallstraße kann aufgrund des Wegfalls der bisherigen, betriebsbedingten Anlieferverkehre im Straßenquerschnitt reduziert und an die wohnbauliche Entwicklung baulich angepasst werden. Damit können an dieser Stelle innerhalb der zweckgebundenen öffentlichen Verkehrsfläche öffentliche Parkplätze planungsrechtlich vorbereitet werden. Am Ende des Hermann-Löns-Wegs weitet sich die Verkehrsfläche auf, um hier den geplanten Platz im Übergang zum westlich anschließenden Grünzug realisieren zu können.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Darüber hinaus sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Möglichkeiten zum Besucherparken im Quartier gegeben. Weitere öffentliche Parkstände befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs entlang der umliegenden Straßen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine signifikanten Zunahmen des Verkehrsaufkommens durch die Wohnbebauung erwartet. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und -qualität ist daher aufgrund der nur geringfügigen Verkehrserhöhung nicht zu erwarten. Insbesondere mit dem Abgang der Fleischwarenfabrik wird im Hinblick auf die bisherigen Lieferverkehre und sonstigen betriebsbedingten Verkehre insgesamt keine Verschlechterung der Verkehrssituation und der damit verbundenen Emissionen prognostiziert.

6.8. Festsetzung einer Bedingung

Im Bebauungsplan ist als bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzung erst zulässig ist, wenn die derzeit bestehende Fleischwarenfabrik aufgegeben wird bzw. die projektierte Standortverlagerung des Betriebes vollzogen ist. Im Bestand stellt sich die bestehende gewerbliche Nutzung inmitten von Wohnbebauung als Fremdkörper dar, sodass mit der bedingten Festsetzung diese städtebaulich besondere Situation Berücksichtigung findet und etwaigen, negativen Auswirkungen dieser Gemengelage Rechnung getragen wird. Aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen wird die Nachnutzung der Fleischwarenfabrik mit Wohngebäuden angestrebt. Mit der formulierten Zielsetzung der Firma Wulff zur Standortverlagerung und der damit verbundenen Freimachung des Areals für eine wohnbauliche Entwicklung ist der Eintritt der Bedingung hinreichend bestimmt und gewiss. Die Folgenutzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Einschränkung dient zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Plangebietes sowie zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ausgenommen hiervon sind Wohnnutzungen in einzelnen Baufeldern, wenn und soweit durch anderweitige Maßnahmen (z.B. architektonische Selbsthilfe oder passive Schallschutzmaßnahmen) die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt sind. Relevant erscheint hierbei insbesondere die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm und die Einhaltung der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL. Gemäß TA-Lärm sind an Immissionsorten in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL – darf die Häufigkeit der Geruchsstunden in Wohngebieten 10 % nicht überschreiten. Der Nachweis ist durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Folgenutzung wird durch die im Plan eingetragenen Baugebiete und die textlichen Festsetzungen bestimmt. Durch diese Festsetzung wird ermöglicht, dass die geplante Wohnbebauung, sofern durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz die Anforderungen des Lärmschutzes für die Baugebiete nachgewiesen werden kann, auch in Teilbereichen (z.B. auf der östlich gelegenen Grünlandbrache) errichtet werden kann.

6.9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Dabei beschränken sich die gestalterischen Bauvorschriften auf die Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, die einheitliche Ausbildung der Gebäudegestaltaneinander angrenzender Doppelhäuser und Hausgruppen sowie die seitliche Eingrünung von Garagen, Carports und Stellplätzen. Des Weiteren werden, abgesehen von technischen Dachaufbauten, glasierte Dachsteine und -pfannen bzw. sonstige glänzende Dacheindeckungen aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes im Hinblick auf Lichtemissionen durch Reflexionen als unzulässig festgesetzt. Zudem trifft der Bebauungsplan einheitliche Festsetzungen zu Einfriedungen, um ein einheitliches Quartiersbild zu ermöglichen.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte wird die Richtfunktrasse 252 602 / 002 mit einem insgesamt 200 m breiten Schutzbereich dargestellt. Die Richtfunktrasse wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Trasse selbst liegt etwa 100 m westlich des Plangebietes. Innerhalb der Teilflächen des Bebauungsplanes, die von dem Schutzbereich der Richtfunktrasse tangiert sind, werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf weit unter 30 m über Geländeoberkante begrenzt werden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme von ständigen Sichtbehinderungen freizuhaltende Sichtdreiecke gemäß RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Dabei sind die unter Hinweise dargestellten Anforderungen zu berücksichtigen, um insbesondere die Sicht von Verkehrsteilnehmern gewährleisten zu können.

8. Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise aufgenommen, die im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens ermittelt werden und der möglichst umfassenden Information für Bauherren und

für die Bauaufsichtsbehörde dienen. Hiermit soll u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr und den Belangen des Artenschutzes, der Bodendenkmalpflege sowie des Boden- und Wasserschutzes Rechnung getragen werden. Die bisher ermittelten Hinweise, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind, werden im Folgenden zusammengefasst:

Niederschlagsentwässerung
Die auf den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Münster zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerreste, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von derartigen Funden ist dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel.: 0251 / 591 88 01 unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des LWL für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Vermeidungsmaßnahmen
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Baufeldräumungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 15.08. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Fäll- und Rodungsarbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02 des Folgejahres zulässig.
- Etwa zwei Wochen vor Beginn von Abrissarbeiten sind bestehende Gebäude unter artenschutzrechtlicher Begleitung auf einen Besatz mit Fledermäusen zu prüfen und ggf. Maßnahmen einzuleiten.
- Es wird der Einsatz von LED-Leuchtmitteln an Wege- und Freiflächen sowie im Rahmen der Außenbeleuchtung der Gebäude empfohlen, um das Kollisionsrisiko von Fledermäusen zu reduzieren.

Sichtfreihaltung
Die nachrichtlich übernommenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind gemäß RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. bauliche Anlagen, parkende Fahrzeuge und sichtbehindernder Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtsignalgeber, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere auf Kinder, darf nicht beeinträchtigt werden.

Löschwasserversorgung
Für das Plangebiet steht eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung. Darüber hinausgehende

Mengen sind entsprechend § 1 Abs. 2 FSHG (Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung) sowie entsprechend des Merkblattes DVGW W 405 im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern und Fachbehörden der Stadt Telgte abzustimmen bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über geeignete Maßnahmen zum Objektschutz (z.B. Bereitstellung von Löschwasserbehältern) zu gewährleisten.

Flugverkehrslärm

Rund 5,0 km nordwestlich des Plangebietes befinden sich der Standortübungsplatz „Münster-Handorf“ sowie rund 3,5 km südlich der Verkehrslandeplatz Münster-Telgte. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer festgesetzten Lärmschutzzone der Bezirksregierung Münster, sodass keine baulichen oder sonstigen Schallschutzmaßnahmen gegen Flugverkehrslärm getroffen werden müssen. Dennoch sind Belästigungen durch den Flugbetrieb möglich.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Telgte, Fachbereich 6 Planen, Bauen und Umwelt, Baßfeld 4-6, 48291 Telgte eingesehen werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Strom, Telekommunikation, Wasser und Gas erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann per Anschluss an das vorhandene bzw. zu erweiternde Entsorgungsnetz erfolgen. Es bestehen Mischwasserkanäle im Hermann-Löns-Weg und in der Bettina-von-Arnim-Straße sowie ein Schmutz- und Regenwasserkanal im Trennprinzip in der Nansen- und Rabinstraße. Der in der Nansenstraße vorhandene Regenwasserkanal gilt bereits im Bestand als überlastet. Für die Planbebauung am Hermann-Löns-Weg sowie an der Bettina-von-Arnim-Straße kann der Anschluss an den jeweils bestehenden Mischkanal erfolgen.

Für die Regenwasserbeseitigung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge kann ebenfalls auf das bestehende Kanalnetz zugegriffen werden, da das Plangebiet in weiten Teilen nicht erstmals einer Bebauung zugeführt wird. Darüber hinaus kann für die Niederschlagsentwässerung auch auf die bestehende Vorflut am Ende des Hermann-Löns-Weges bzw. an der Walter-Gropius-Straße zurückgegriffen werden, die über den Grüngürtel südlich des Kindergartens in das vorhandene Retentionssystem ableitet. Für das Plangebiet selbst wird die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im 2-Meter-Raum gemäß BK50 (digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000, Geologischer Dienst NRW) im Plangebiet als geeignet eingestuft.

Die weitere Entwässerungsplanung erfolgt vor Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien und Gesetze sowie in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind somit die Voraussetzungen für die Abwasser- bzw. Regenwasserbeseitigung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) vorbereitet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Kanalnetz zu erwarten.

10. Verfahren

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Grüner Weg Ost – II. Teilabschnitt“ wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 20.000 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (G) inmitten von Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugunsten von Wohnbauflächen angepasst werden.

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg Ost – II. Teilabschnitt“ beschlossen. In der Sitzung vom 15.03.2018 hat der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt aufgrund des um die südliche Grünfläche ergänzten Geltungsbereichs die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Am 27.09.2017 sowie am 04.07.2018 wurde im Rahmen von Informationsveranstaltungen der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig Gelegenheit zur Beteiligung am Verfahren gegeben. Bei den beiden Bürgerabenden konnte sich die Öffentlichkeit u.a. über die Ziele, Inhalte sowie über den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens informieren und bereits erste Anregungen einbringen. Dabei wurden insbesondere Hinweise zur geplanten Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser gegeben. Zudem wurde im Laufe des Verfahrens der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf mehrfach dem Gestaltungsbeirat der Stadt Telgte zur Abstimmung vorgelegt und insbesondere hinsichtlich der Gebäudestellung und Bautypologien, der Geschossigkeiten sowie der Straßenplanung angepasst.

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolge im Zeitraum vom 02.07.2018 bis einschließlich zum 17.09.2018; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel im gleichen Zeitraum. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in der Planung berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurden aufgrund der wesentlichen Stellungnahmen freizuhaltende Sichtdreiecke sowie einzelne Hinweise zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

11. Städtebauliche Kennwerte

Nettowohnbaulandfläche	12.780 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.450 m²
Gesamt	**16.230 m²**

Geplante Wohneinheiten: ca. 80 bis 85

12. Auswirkungen

12.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung verfolgt das Ziel, mit der Aufgabe und Umsiedlung der derzeit bestehenden Fleischwarenfabrik sämtliche baulichen Anlagen der Fleischwarenfabrik (einschließlich Lärmschutzwand und Lärmschutzwall) zurückzubauen und das Plangebiet im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachzunutzen und wohnbaulich zu entwickeln. Durch die Schaffung eines zusätzlichen Wohnraumangebotes kann die vorhandene Infrastruktur zusätzlich genutzt werden, sodass ein Beitrag zur optimalen Ausnutzung dieser geleistet wird.

Der städtebauliche Fremdkörper mit gewerblicher Nutzung wird innerhalb der bestehenden Wohnsiedlung zur wohnbaulichen Nutzung überplant. Die Planung des innerstädtischen Areals trägt dazu bei, das im Süden von Telgte mit Einfamilienhäusern wohnbaulich vorgeprägte Siedlungsbild zu arrondieren. Mit der Umsiedlung des Gewerbebetriebes entfallen sogleich auch erhebliche betriebsbedingte Emissionen auf die bestehende Wohnbevölkerung. Für den Betrieb selbst werden zugleich mit der Umsiedlung an einem neuen Standort betriebliche Entwicklungen ermöglicht und somit den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Rechnung getragen. Für das Ortsbild ergeben sich insbesondere mit dem Rückbau der Lärmschutzanlagen positive Auswirkungen, da das Betriebsgelände geöffnet und städtebaulich in die vorhandenen Wohnstrukturen eingebettet werden kann.

Mit der Nachnutzung der gewerblichen Flächen eröffnet sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Möglichkeit, die an den Gewerbebetrieb angrenzenden öffentlichen Flächen zu überplanen. Damit können die seinerzeit zu bewältigenden städtebaulichen Zwänge, die den Fortbestand der Fleischwarenfabrik zum Ziel hatten, gelöst und eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Straßennetz. Durch die Schaffung weiterer Wohneinheiten wird es zu einer geringfügigen Erhöhung des vorhandenen Verkehrsaufkommens kommen, zugleich entfallen mit dem Wegfall der gewerblichen Nutzung erhebliche Lieferverkehre. Eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität ist daher aufgrund der nur geringfügigen Verkehrserhöhung nicht zu erwarten.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb der privaten Grundstücke nachgewiesen. Dadurch kann auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr eine städtebaulich geordnete Situation geschaffen und Konflikte vermieden werden.

Die Planung leistet insgesamt einen Beitrag zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen in der Stadt Telgte und im Sinne der Innenentwicklung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

12.2. Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange u.a. des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 4a Landschaftsgesetz (LG NRW) ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg Ost – II. Teilabschnitt“ erfolgt im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch die Planung soll eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen eine wohnbauliche Entwicklung und die Nachnutzung einer integrierten und erschlossenen Fläche im Innenbereich einhergehen. Weitere Bebauungspläne im Zusammenhang befinden sich nicht in Aufstellung. Mit den folgenden Darstellungen der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB sowie den Bestimmungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB als gegeben angesehen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Pflicht einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfallen ebenfalls. Auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht. Gleichwohl wird eine Betrachtung der Umweltbelange vorgenommen. Die Artenschutzprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG in den Bebauungsplan übernommen. So werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt und im Folgenden dargestellt:

12.2.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland, Großlandschaft Westfälische Bucht“. Das Plangebiet und dessen Umgebung sind nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes oder Vogelschutzgebietes gemäß den Natura2000-Richtlinien. Das Plangebiet und dessen direktes Umfeld sind nicht Bestandteil eines Naturschutz- (NSG) oder Landschaftsschutzgebietes (LSG). Das nächstgelegenste Schutzgebiet ist das LSG 2.4.19 „Delsener Heide“ etwa 950 m südöstlich des Plangebietes. Eine Gefährdung der Schutz- und Entwicklungsziele der Schutzgebiete durch den Bebauungsplan ist aufgrund der Entfernung auszuschließen. Im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Verbundflächen gemäß § 62 Landschaftsgesetz oder gemäß Alleenkataster NRW geschützte Alleen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden somit insgesamt keine Schutzgebiete gefährdet.

12.2.2. Schutzgut Mensch

Der östliche Teil des Plangebietes stellt sich im Bestand als unbebaute Grünlandbrache dar. Diese dient derzeit der informellen Freizeitnutzung (Hundeauslauf, Kinderspielen). Insbesondere mit dem ausgewiesenen Kinderspielplatz in der Grünanlage südwestlich des Plangebietes sowie den fußläufig nahegelegenen Außenbereichsflächen im Süden von Telgte stehen ausreichende und hochwertigere Angebote zur Verfügung, sodass keine wesentliche Einschränkung auf die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten durch die Planung einhergehen. Gleiches gilt für die im Süden des Plangebietes vorhandene Grünfläche, die gemäß des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes als „Verkehrsgrün“ festgesetzt ist und im Realbestand überwiegend zum Hundeauslauf genutzt wird.

Zur Bewertung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms ist insbesondere die Alverskirchener Straße (L 811) als maßgebliche Schallquelle zu betrachten. Die Wolbecker Straße (L 585) mit rund 3.320 Kfz/24h befindet sich rund 330 m westlich des Plangebietes und stellt aufgrund der großen Distanz keine wesentliche Lärmbelastung für das Plangebiet dar. Auch bei den unmittelbar umliegenden Straßen ist aufgrund des vorliegenden Straßennetzes sowie aufgrund der verhältnismäßig gering befahrenen Anliegerstraßen nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Die Alverskirchener Straße (L 811) mit rund 4.830 Kfz/24h (gemäß Straßenverkehrszählung SVZ 2015 des Landesbetriebs Straßen.NRW) befindet sich rund 80 m östlich des Plangebietes. Gemäß des „Vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärm-Immissionen“ (Anhang 1 des Runderlasses „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, MBl.NRW.1988 S. 1238) sind bei 5.000 Kfz/d und einem Abstand zum Immissionsort von 70 m für Stadtstraßen (innerorts, 60 km/h) Mittelungspegel von rund 55 dB(A) im Tagzeitraum bzw. 45 dB(A) im Nachtzeitraum, jeweils in der sog. freien Schallausbreitung zu erwarten. Daher kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können, sodass auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens keine wesentlichen Auswirkungen aus Straßenverkehrslärm zu erwarten sind.

Es ist bei der Verkehrslärmsituation zusätzlich davon auszugehen, dass aufgrund der straßenbegleitenden Bebauung an der Alverskirchener Straße ein gewisser Schallschirm vorliegt und die o.g. Pegel im Plangebiet nicht erreicht werden. Insbesondere mit den energetischen Anforderungen der Energie-Einsparverordnung (EnEV) an die Hochbauplanung kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass bereits die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II bis teilweise III eingehalten werden. Darüber hinaus ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutznachweis zu erbringen sowie ggf. geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen gemäß DIN 4109 umzusetzen. Auch auf die Außenwohnbereiche der geplanten Wohnbebauung (wie z.B. Balkone, Terrassen, Gemeinschaftsgrün) können wesentliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden, da der anerkannte Grenzwert von 62 dB(A) im Tagzeitraum im Plangebiet nicht überschritten wird.

Auf das Plangebiet wirken gemäß Lärmkartierung des Landes keine erheblichen Lärmimmissionen von nahegelegenen Fernverkehrswegen sowie bundeseigenen und nicht-bundeseigenen Schienenstrecken ein. Auch liegen keine Informationen zu Beeinträchtigungen durch Flugverkehrslärm vor; das Plangebiet befindet sich nicht in einer festgesetzten Lärmschutzzone der Bezirksregierung Münster, sodass keine Gesundheitsgefährdungen zu erwarten sind bzw. bauliche oder sonstige Maßnahmen gegen Flugverkehrslärm zu besorgen sind. Von den nahegelegenen zivilen und militärischen

Flugplätzen können jedoch Belästigungen einhergehen. Erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind somit nicht zu erwarten.

Gleichermaßen sind auf das Plangebiet keine relevanten Lärmeinwirkungen aus Gewerbelärm zu erwarten. Westlich des Hermann-Löns-Wegs besteht ein weiterer Produktionsbetrieb (Elektroausrüstung). Mit dem direkt an diesen Gewerbebetrieb angrenzenden Wohnbestand kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm auf dem Plangebiet eingehalten sind; die Planbebauung weißt einen größeren Abstand zum Betrieb als die vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld.

Etwaige negative Auswirkungen des vorhandenen Kinderspielplatzes sowie der Kinderbetreuungseinrichtungen sind gemäß der allgemeinen Rechtsauffassung als sozialadäquat verträglich eingestuft, sodass durch diesen keine negativen Einwirkungen hiervon sowie durch dessen Nutzung einhergehen.

Insgesamt können wesentliche negative Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aufgrund der geringen Vorbelastungen auf Ebene des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Insbesondere mit dem schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4109), sodass hierdurch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird und weitere Festsetzungen zum Schallschutz auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind.

Insbesondere mit der angedachten Standortverlagerung der derzeit bestehenden Fleischwarenfabrik geht eine deutliche Verbesserung der betriebsbedingten Emissionen auf die bestehende Wohnbevölkerung einher. Die durch den derzeitigen Anlieferverkehr induzierten Lärm-, Schadstoff- und Verkehrsbelastungen sowie die sonstigen, betriebsbezogenen Lärm- und Geruchsbelästigungen entfallen mit Umsetzung des Bebauungsplanes gänzlich.

Die Planung sieht für das gesamte Plangebiet eine wohnbauliche Entwicklung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhausstrukturen vor. Durch Umsetzung des Bebauungsplanes werden weiterhin Verkehre induziert, die jedoch zur bauordnungsrechtlich zulässigen bzw. möglichen Verkehrssituation (Bestandssituation) keine Verschlechterung für das Schutzgut bedingen. Von den planbedingten Verkehren gehen somit keine wesentlichen, negativen Auswirkungen (Verkehrslärm, Schadstoffe) auf die umliegenden Wohnquartiere sowie auf das vorhandene Straßennetz aus. Es ist eher von einer Verbesserung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen, da es sich zukünftig nicht mehr um gewerbliche Verkehre durch PKW und LKW, sondern um gebietsverträgliche Ziel- und Quellverkehre des neuen Wohngebietes handelt.

Mit der nachrichtlichen Übernahme der Sichtdreiecke gemäß RASt 06 kann bereits auf Ebene des Bebauungsplanes die Verkehrssicherheit der jeweiligen Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden (vgl. Kapitel 7).

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich weder im Bestand noch in der Planung Seveso-III-Betriebe oder sonstige Störfallbetriebe. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Feuerwehraufstellflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen; die Erreichbarkeit der einzelnen Baugrundstücke ist über die öffentlichen Straßen gesichert. Die Stadt Telgte, und damit das gesamte Plangebiet, befindet sich gemäß DIN EN 1998-5 (ehem. DIN 4149) in keiner Erdbebenzone. Zum derzeitigen Kenntnisstand des Bebauungsplanverfahrens liegen auch keine Erkenntnisse zu Altlasten oder Verdachtsflächen sowie zu vorhandenen Kampfmitteln vor. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Hochwasser- oder Überschwemmungsgebietes. Es sind keine Gefährdungen auf Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind somit

neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch der Katastrophenschutz und die Unfallgefahr in Bezug auf das Schutzgut Mensch berücksichtigt.

Mit den aufgenommenen Hinweisen werden Informationen gegeben, die in der Ausführungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung zu tragen.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen zzgl. gestaffeltem Geschoss reagieren behutsam auf die umliegende Nachbarbebauung und berücksichtigt mit der abgestaffelten Bebauung sowie der eingehaltenen Abstandsflächen die nachbarschaftlichen Belange hinsichtlich der Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation. Etwaige negative Auswirkungen sind diesbezüglich sowie auch hinsichtlich des nachbarschaftlichen Nebeneinanders (Privatsphäre) nicht zu erwarten.

Durch das geplante Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch absehbar. Durch die Planung sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

12.2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich im Bestand, insbesondere mit der gewerblichen Nutzung, als anthropogen überformt dar. Grünstrukturen sind, bis auf den intensiv gepflegten Wohngarten, die östlich gelegene Grünlandbrache sowie die südliche, öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) und den Straßenbäumen auf dem Plangebiet nicht vorhanden; das Betriebsgelände ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Durch die Bebauung von Wohngebäuden gehen mit Umsetzung des Bebauungsplanes teilweise eine Aufwertung von Grünstrukturen sowie eine Entsiegelung der Böden des Betriebsareals einher, sodass für die Artenvielfalt neue Habitatstrukturen entstehen können. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des Siedlungskörpers zu den nahegelegenen Außenbereichen im Süden von Telgte und kann mit den angedachten Platzflächen und Wohngärten Trittsteinfunktionen übernehmen.

Die bisher rudimentär zum Hundeauslauf genutzte Rasenfläche mit jungem Baumbestand bildet im Bestand eine mindergenutzte Restfläche zwischen den Lärmschutzanlagen und der vorhandenen Wohnbebauung; dies erfolgte seinerzeit insbesondere aufgrund des Fortbestandes der Fleischwarenfabrik und wird folglich als Potenzialfläche der Innenentwicklung in die vorliegenden Planung zur wohnbaulichen Nutzung integriert. Im Bestand kommt der als Verkehrsgrün angelegten Rasenfläche keine hohe Bedeutung für die Artenvielfalt zu. Die bestehenden Bäume entlang der Nansenstraße können mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu einem überwiegenden Teil erhalten werden.

Mit der perspektivischen Umsiedlung der Fleischwarenfabrik fallen zugleich erhebliche Störwirkungen weg, sodass sich die wohnbauliche Nachnutzung der Betriebsflächen positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirkt.

Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu untersuchen, wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung (Stand: März 2018) durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH vorgenommen. Hierbei wurden im Rahmen der Ortsbegehungen die Artengruppen Vögel und Säugetiere mit Schwerpunkt Fledermäuse genauer untersucht, um daraus ableiten zu können, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung und die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden.

Mittels der LANUV Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW wurde im Vorfeld geprüft, ob planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommen können bzw. ob Lebensstätten dieser Arten im Gebiet zu erwarten sind. Aufgrund der im Realbestand fehlenden Habitatstrukturen konnten im Vorfeld Vorkommen zahlreicher planungsrelevanter Arten wie z.B. Bechsteinfledermaus, Sperber, Feldlerche, Laubfrosch, Kammmolch oder Zauneidechse ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Ortsbegehung konnten an den Bestandsgebäuden keine Nester und Einflugmöglichkeiten festgestellt werden. Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes, insbesondere durch die nahrungsmittelhygienischen Auflagen der Fleischwarenfabrik, konnten keine Individuen oder Brutnester planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Lediglich im stark gepflegten Wohngartenbereich und im Wiesenbereich außerhalb des Betriebsgrundstückes wurden verschiedene Allerweltsarten erfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiets (Natura-2000-Gebiete). Abstände zu derartigen Schutzgebieten betragen darüber hinaus mehr als 500 Meter. Da sich zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet ein Wohngebiet befindet, ist eine negative Beeinflussung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes auszuschließen.

Durch die Artenschutzprüfung konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Um Eingriffe in die Reproduktionszyklen der sog. Allerwelts-Vogelarten zu vermeiden, die als europäische Vogelarten auch als besonders geschützte Arten geführt werden, sind Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb des Brutzeitraumes gemäß den Regelungen des § 39 BNatSchG durchzuführen. Weitere potenzielle Bruthabitate für diese Arten befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes, sodass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu besorgen sind. Zudem empfiehlt das Artenschutzgutachten die artenschutzrechtliche Begleitung der Abriss- bzw. Rodungsarbeiten.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung) sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu befürchten, ein Verbot der geplanten Baumaßnahmen ist aus Sicht des Artenschutzes folglich nicht begründet.

Durch die Planung sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes bestehende Fauna und Flora zu erwarten.

12.2.4. Schutzgut Boden/Fläche

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NRW) der Wiedernutzung von bereits erschlossenen Flächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Böden im Außenbereich gegeben und damit insgesamt dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

Unversiegelte Grünstrukturen sind, bis auf den intensiv gepflegten Wohngarten, die östlich gelegene Grünlandbrache und die südliche, öffentliche Grünfläche in dem Plangebiet nicht vorhanden. Die Freiflächen des Betriebes sind derzeit mit einer wassergebundenen Decke sowie durch die baulichen Anlagen nahezu vollständig versiegelt, sodass die anstehenden Bodenfunktionen insbesondere durch die gewerbliche Nutzung als stark gestört eingestuft werden können.

Der Bebauungsplan soll für den überwiegenden Teil des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete festsetzen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt hingegen für die Gewerbefläche eine GRZ von 0,8 fest. Durch die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche können diese Flächen zukünftig unter anderem als Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen und teilweise als Flächen mit Filtervermögen dem Naturhaushalt dienen. Insgesamt gehen mit der aufgelockerten Bebauung von Einfamilienhäusern eine Aufwertung von Grünstrukturen sowie eine Entsiegelung der Böden einher, sodass im Vergleich zur Bestandssituation und zum derzeitigen Planungsrecht eine positivere Versiegelungsrate vorbereitet wird. Im Bereich der vorhandenen Grünfläche im Süden erfolgt eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Realbestand und der planungsrechtlichen Situation.

Aufgrund baubedingter Bodenauf- sowie -abtragarbeiten kann dennoch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet werden. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sollte daher der bei wesentlicher Veränderung der Erdoberfläche ausgehobene Mutterboden gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind somit Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen und vor Bodenverdichtung und Strukturzerstörung zu schützen. Bei Umbaumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen (insbesondere DIN 18915 und DIN 19639) getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Aufgrund der vorgenannten Rechtsvorschriften und Richtlinien werden bei Umsetzung des Bebauungsplans Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff in das Schutzgut Boden verringern.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BK50 (Karte der Schutzwürdigen Böden in NRW, Geologischer Dienst NRW) im Bereich besonders schutzwürdiger grauer Plaggenesch-Böden. Der Bodentyp ist großflächig innerhalb des südlichen Siedlungsgefüges der Stadt Telgte vorzufinden. Der Plaggenesch erfüllt gemäß Bodenkarte und im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) Funktionen als Archiv der Kulturgeschichte. Es handelt sich hierbei um eine anthropogene Bodenart, die aufgrund menschlicher Plaggendüngung entstand und Zeugnis über die kulturräumliche und agrarwirtschaftliche Siedlungsentwicklung gibt. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können jedoch wesentliche negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen ausgeschlossen werden, da bereits in der neuzeitlichen Vergangenheit anthropogene Überformungen des Plangebietes erfolgten.

12.2.5. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes oder einer Wasserschutzzone. Auf dem Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer. Etwa 400 m südöstlich des Plangebietes verläuft der Gewässerlauf des Stadtfeldgrabens sowie etwa 1,5 km nordöstlich die Ems; das Plangebiet ist jedoch nicht Teil eines festgesetzten oder geplanten Hochwasser- oder Überschwemmungsgebietes.

Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es bei Umsetzung der Planung in Teilen zu großflächigen Entsiegelungen. Hierdurch kann die Grundwasserneubildungsrate positiv beeinflusst werden. Aufgrund der durch die Planung zu erwartenden Begrünung der Freiflächen der Hausgrundstücke kann insgesamt ein Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erwartet werden. Darüber hinaus sind die Anforderungen zur

Regenwasserbeseitigung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, respektive Grundwasser, sind insgesamt als positiv einzustufen, die durch geeignete Maßnahmen, die bereits unter dem Schutzgut Boden aufgeführt sind, weiter gestärkt werden.

12.2.6. Schutzgut Klima und Luft

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist mit Wegfall der derzeitigen, betriebsbedingten Lieferverkehre mit einer Verminderung des Verkehrsaufkommens und insofern mit einer niedrigeren verkehrsbedingten Schadstoffbelastung zu rechnen. Auch die sonstigen betriebsbedingten Emissionen fallen mit der Standortverlagerung und der wohnbaulichen Nachnutzung weg. Durch Umsetzung des Bebauungsplanes werden dennoch Verkehre induziert, die jedoch zur Bestandssituation eine deutliche Verbesserung auf das Schutzgut bedingen.

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung der bestehenden Betriebsflächen der Fleischwarenfabrik ist ein starker urbaner Wärmeinseleffekt zu beschreiben, sodass dem Plangebiet im Bestand keine maßgebliche positive Auswirkung auf das Schutzgut zukommt. Es werden dagegen bei Umsetzung der Planung Gärten und Freiflächen geschaffen, die das Mikroklima positiv beeinflussen können. Die geplanten Gebäudehöhen haben keine starken Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die der Kalt- und Frischluftentstehung dienen.

Für die Frisch- und Kaltluftversorgung von Telgte, besonders für die umgebenden Siedlungsstrukturen, sind die nahegelegenen Wald- und Freiraumflächen sowie insbesondere die Emsauenlandschaft von erheblicher Bedeutung. Diese Flächen werden durch die Planung jedoch nicht beeinflusst.

Mit der Planung werden mit den Wohngärten zusätzliche Vegetationsstandorte vorbereitet, die während der Vegetationsperiode in Bezug auf Ruß- und Feinstaubpartikel des angrenzenden Straßenverkehrs Filterfunktionen übernehmen können; zudem dienen diese Bereiche der Frischluft- und Sauerstoffproduktion.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftversorgung und somit des Schutzgutes Klima/Luft wird folglich durch die Planung auf lokaler Ebene nicht vorbereitet.

12.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Plaggenesch-Böden (siehe Schutzgut Boden). Dieser Bodentyp erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Aufgrund der vorzeitlichen Agrarnutzungen und der damit verbundenen Plaggen-Aufschüttungen können unterhalb dieser Bodenschicht kleinteilige archäologische Artefakte vorhanden sein. Daher ist bereits ein Hinweis auf den Umgang bei Bodendenkmalfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) enthalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Es sind weder Baudenkmäler noch konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

12.2.8. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die derzeitige gewerbliche Nutzung stellt sich als städtebaulicher Fremdkörper im mittlerweile wohnbaulich geprägten Siedlungsgefüge im Süden der Stadt Telgte dar. Insbesondere die bauliche Struktur der Fleischwarenfabrik sowie die damit notwendig

gewordenen Schallschutzanlagen mit bis zu 7,5 m Höhe dominieren die städtebauliche Umgebung und bilden einen erheblichen Einschnitt in das sonst durch Wohnbebauung geprägte Ortsbild.

In der Fortentwicklung der umliegenden Wohnsiedlung mussten aufgrund des bestehenden Gewerbebetriebes städtebauliche Zwänge berücksichtigt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eröffnet sich die Möglichkeit, die an den Gewerbebetrieb angrenzenden öffentlichen Straßen- und Freiflächen zu überdenken und die städtebaulichen Zwänge zu lösen. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfes wird der bisher mäandrierende Straßenverlauf der Nansenstraße überplant und so zum einen die Einfamilienhausbebauung entlang der Marshallstraße städtebaulich sinnvoll ergänzt und zum anderen die Verkehrsführung begradigt. Des Weiteren kann die als Restfläche und als Achtungsabstand zu den Betriebsflächen angelegte südliche Grünfläche (Verkehrsgrün) einer städtebaulich sinnvollen wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Durch die Planung soll ein Wohnquartier geschaffen werden, das sich dem umgebenden Ortsbild anschließt und dieses aufnimmt. Hierdurch soll eine Verzahnung der Strukturen geschaffen werden und somit eine Harmonisierung des Ortsbildes gefördert werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen zzgl. gestaffeltem Geschoss reagieren behutsam auf die umliegende Nachbarbebauung und berücksichtigt mit der abgestaffelten Bebauung sowie der eingehaltenen Abstandsflächen die nachbarschaftlichen Belange sowie das vorhandene Ortsbild. Aufgrund der gärtnerischen Gestaltung der Freibereiche ist ein positiver Beitrag zur Erhaltung des wohnbaulich geprägten Ortsbildes zu erwarten.

Die für das Landschaftsbild maßgeblichen Strukturen sind, insbesondere in den Randbereichen des Siedlungskörpers, in den Freibereichen vorzufinden. Das Plangebiet befindet sich im durch Einfamilienhausstrukturen geprägten, urbanen Siedlungsgefüge im Süden der Stadt Telgte. Innerstädtische öffentliche Grünstrukturen sind mehrheitlich als punktuelle Parkanlagen vorzufinden, vereinzelt bestehen verbindende Grünzüge, wie z.B. im Westen des Plangebietes. Das Umfeld des derzeit gewerblich genutzten Plangebietes wird insbesondere durch Straßenbegleitgrün sowie der im Westen anschließenden Parkanlage landschaftlich geprägt, wobei die bestehenden Lärmschutzanlagen eine abschottende Kulisse darstellen. Darüber hinaus prägen die privaten Wohngartenbereiche das landschaftliche Bild. Durch die Planung wird das Betriebsgelände geöffnet und in die bestehenden Strukturen integriert. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird durch die Planung somit positiv beeinflusst.

Mit der Umsetzung der Planung werden für das Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

12.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch den Bebauungsplan werden keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind. Insgesamt können mit Umsetzung des Bebauungsplanes wesentliche negative Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden.

13. Kosten

Der Grundstückseigentümer übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten gemäß § 11 BauGB. Dies wird über entsprechende Verträge gesichert.

aufgestellt:

Haan, den 06.11.2018
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Stadtplaner AKNW
(Projektbearbeitung)

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Jan Roth
Stadtplaner AKNW
(Projektleitung)