

Stadt Telgte

Bebauungsplan „Engeldamm II“ im Ortsteil Westbevern-Dorf

Begründung

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1 Aufstellungsbeschuß und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel	2
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	3
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet	3
2.1.2 Mischgebiet	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.1 Geschossigkeit und Bauweise	4
2.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl	5
2.2.3 Überbaubare Fläche	5
2.3 Baugestalterische Festsetzungen	5
2.4 Erschließung	6
2.4.1 Straßenanbindung	6
2.4.2 Ruhender Verkehr	7
2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.5 Grün- und Freiraumgestaltung	7
2.5.1 Freiraumkonzept	7
2.5.2 Kleinkinderspielplatz	8
2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung und sonstige Maßnahmen zum Schutz der Umwelt	8
3. Fragen der Durchführung	8
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	8
3.2 Immissionsschutz	9
3.3 Bodenordnung	9
3.4 Belange des Denkmalschutzes	10
3.5 Sonstige Belange	10
4. Auswirkungen der Planung	10
5. Flächenbilanz	11
Anhang: Ermittlung des Eingriffsflächenwerts	

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Telgte hat am 22.06.1996 beschlossen, für einen Bereich am nordöstlichen Rand der Ortslage Westbevern-Dorf einen Bebauungsplan mit Mindestfestsetzungen gem. § 30 BauGB aufzustellen sowie mit weiteren Festsetzungen gem. § 9 BauGB hinsichtlich der gestalterischen Einbindung und des ökologischen Ausgleichs für weitere Freirauminanspruchnahme.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind als gesonderte Ortssatzung gem. § 86 BauO NW vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und umfaßt den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Bereich mit zwei ehemaligen Hofstellen zwischen dem Baugebiet „Engeldamm I“ im Westen und der Lengericher Straße / L 811 im Osten.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs nach den Vorschriften des § 2 (2) Maßnahmengesetz zum BauGB.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel

Das Plangebiet „Engeldamm II“ bietet für den Ortsteil Westbevern-Dorf nach Realisierung des Baugebietes „Engeldamm I“ die zeitlich nächste und städtebaulich einzig sinnvolle Möglichkeit, weitere Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet nördlich des Dorfkernes, westlich der Lengericher Straße (L 811) ist heute noch landwirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe des inmitten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebes sollen hier nach landesplanerischer Zielsetzung und aus Sicht der konzentrierten Stadtentwicklung weitere Baugrundstücke nur für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Das Baugebiet liegt unmittelbar nördlich von Grundschule und Kindergarten.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine weitere ehemalige Hofanlage, in der heute eine Tischlereiwerkstatt und ein Getränkemarkt betrieben werden.

Das Plangebiet weist keine vorrangig zu erhaltenden ökologisch wertvollen Grünstrukturen auf.

Der derzeit zur Genehmigung vorbereitete Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Telgte stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Eine landesplanerische Abstimmung ist erfolgt.

Ziel ist die Schaffung einer ergänzenden Wohnbebauung für unterschiedliche Wohnformen in ortskernnaher Lage und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule und Kindergarten.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für das Plangebiet wird überwiegend, entsprechend der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Hinblick auf die umgebende Struktur und das Nutzungsziel festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, u. ä.) werden ausdrücklich ausgeschlossen, um den Wohnwert des Quartiers zu sichern. Standortgunst wäre für derartige Nutzung hier ohnehin nicht gegeben. Zudem sollen die für die Ortslage Westbevern eingeschränkten Möglichkeiten der wohnbaulichen Entwicklung hier auch entsprechend ausgenutzt werden, wie mit der Anwendung des § 2 (2) BauGB Maßnahmengesetz zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zum Ausdruck gebracht.

Aufgrund des hier noch bestehenden Mietwohnungsdefizits wird im südlichen Teil des Plangebietes direkt im Anschluß an die südlich liegende Grundschule gem. § 9 (1) Nr. 7 und 8 BauGB ein Bereich gesichert, in dem nur Wohngebäude zugelassen sind, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

2.1.2 Mischgebiet

Zur Sicherung der vorhandenen gewerblich/handwerklichen Nutzung (Tischlerei/Getränkemarkt) wird der Bereich der ehemaligen Hofstelle im Norden des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Baugebietscharakter ist durch die Einbeziehung des Wohnhauses gewahrt.

Einzelhandelsflächen, deren Sortiment für die Versorgungsstruktur im Ortskern typisch ist, z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren, Leder, Schuhe und Bekleidungswaren werden im Mischgebiet ausgeschlossen, mit Ausnahme des vorhandenen Getränkemarktes, um die zentralen Ortskernfunktionen nicht zu schwächen.

Außerdem werden Vergnügungsstätten im Mischgebiet, die gem. § 6 (2) Nr. 8 und gem. § 6 (3) BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen. Die städtebauliche Begründung liegt darin, daß die angrenzende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt werden soll. Unabhängig davon werden derartige Einrichtungen auch für die Struktur von Westbevern-Dorf als nicht akzeptabel betrachtet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit und Bauweise

In Abwägung mit der voraussichtlichen Nachfrage am Ortsrand von Westbevern-Dorf wird für das Plangebiet überwiegend eine eingeschossige Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Um dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauches und dem notwendigen Angebot für Geschoßwohnungsbau Rechnung zu tragen, wird im südlichen Teil eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die sowohl als Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) oder auch in offener Bauweise für Geschoßwohnungen mit Beschränkung der Baukörperlängen auf 25 m begrenzt werden.

Die gem. § 86 BauO NW festzusetzende Dachneigung erlaubt jeweils den Ausbau des Dachraumes bis zu 75 % der Grundfläche. Hier wird für die eingeschossig festgesetzte Bebauung (gem. § 31 (1) BauGB hinweislich) eine Ausnahme als Vollgeschoß im Dach zulässig, wenn die äußeren Rahmenbedingungen, z. B. Dachneigung und Firsthöhe, eingehalten sind.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen und die Baukörperhöhen aufeinander abzustimmen, werden die Firsthöhen mit max. 9,50 m für eingeschossige und mit max. 11 m für zweigeschossige Bauweise begrenzt. Bezugshöhe ist die Oberkante gewachsenes Gelände im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche.

Grundsätzlich werden je Hauseinheit (Einzel- oder Doppelhaushälfte und Reiheneinheit) max. 2 Wohneinheiten zugelassen, um eine hier nicht zu erwartende Verdichtung mit Kleinstwohnungen auszuschließen und damit mögliche negative Auswirkungen durch erhöhten nachträglichen Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum. Andererseits soll die Möglichkeit geblieben, in einem Eigenheim eine Einliegerwohnung auszubauen.

Angeboten werden mind. 12 Grundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung, 6 Doppelhaus- bzw. Reiheneinheiten sowie 2 Grundstücke, auf denen 12 bis 15 Geschoßwohnungen errichtet werden könnten. Noch nicht einbezogen in diese Bilanz sind die Flächen der eigentlichen Hofstelle, die die Größenordnung für ca. 8 weitere Einfamilienhäuser mit Erhalt des vorhandenen Wohnhauses aufweisen würde. Diese künftige Nutzung und Aufteilung bleibt jedoch dem Grundstückseigentümer überlassen.

Insgesamt könnten ca. 45 neue Wohneinheiten entstehen.

Die max. Grundstücksgrößen sollen für die Einzel- und Doppelhäuser gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB auf max. 600 bzw. max. 300 qm begrenzt sein, um dem Gebot des sparsamen Baulandverbrauches Rechnung zu tragen.

2.2.2 Grund- und Geschößflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit für Allgemeines Wohngebiet der Obergrenze lt. BauNVO im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches, jedoch bleibt die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Erhöhung der GRZ um 50 % für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für sonstige Nebengebäude unzulässig, um die künftige Flächenversiegelung zu minimieren. Die Einschränkung gilt allerdings nicht für das Mischgebiet. Die hier gemäß Obergrenze BauNVO von 0,6 auf 0,4 reduzierte GRZ soll hinsichtlich der baulichen Dichte die dörfliche Struktur wahren, allerdings kann aufgrund der gewerblichen Nutzung die Flächenversiegelung durch Nebengebäude, Garagen etc. nicht auf 0,4 beschränkt bleiben, eine GRZ von 0,6 muß möglich sein.

Die Festsetzung der Geschößflächenzahl erübrigt sich, da durch Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschößigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

Die für die Förderung von Eigenheimen erforderliche Mindestgeschößflächenzahl von GFZ 0,6 bleibt für Doppelhaus- und Reihenhäuser erreichbar.

2.2.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen möglichst großzügig festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Grundstücke für die künftige Bebauung offenzuhalten. Dieses betrifft insbesondere die ehemalige Hofstelle in der Mitte des Plangebietes. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind allerdings auch Garagen, Carports u. ä. unterzubringen (s. Pkt. 2.5.3).

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung sollen aus städtebaulicher Sicht durch gesonderte Ortssatzung gem. § 86 BauO NW die Dachneigung, Dachform und Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) zur Entwicklung einer homogenen Dachlandschaft gesichert werden.

Wichtige städtebauliche Elemente sind zudem im Straßenraum wirkende Faktoren wie z. B. Garagen, Vorgärten und Mülltonnenstandorte, für die Gestaltungsaussagen zu treffen sind.

Auch aus ökologischen Gründen sollen Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen hinsichtlich zu vermeidender Flächenversiegelung im Vorgartenbereich erfolgen.

Außerdem werden mit der gleichen Begründung eines homogenen Ortsbildes u. a. Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwänden und Dacheindeckung getroffen.

Gestaltungssatzungen dürfen jedoch nicht dazu führen, daß gute architektonische Lösungen verhindert werden, wenn sie nicht diesen Vorschriften genauestens entsprechen. Insofern müssen Ausnahmen immer zulässig bleiben, soweit sie insgesamt der städtebaulichen Intention nicht widersprechen. Vor allen Dingen sollten Gestaltungssatzungen auch im Hinblick auf den Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander angewandt werden.

2.4 Erschließung

2.4.1 Straßenanbindung

Das Plangebiet wird von Süden über die Straße Engeldamm im Bereich des Wendeplatzes vor der Schule erschlossen, um eine städtebaulich Zuordnung zu dem Wohngebiet „Engeldamm I“ nach Süden zu erhalten. Auf eine ortsabgewandte Erschließung von der Lengericher Straße (L 811) wird zugunsten einer kommunikativen wohnquartiersinternen Orientierung verzichtet.

Die in das Plangebiet führende Wohnstraße erhält zwei weitere kleine Stiche nach Osten, die je nach Bedarf bzw. nach Zurverfügungstellung der ehemaligen Hoffläche weitergeführt werden, daher wird die südliche Zufahrt als private Verkehrsfläche (Geh- und Fahrrecht für Anlieger) festgesetzt. Die Zufahrt von der Lengericher Straße bleibt als Bestandsschutz für die Erschließung der derzeitigen Hofgebäude erhalten. Das gleiche gilt für die Hofstelle im Mischgebiet (Schreinerei und Getränkemarkt).

Die nördliche Stichstraße läßt eine ca. 4,0 m breite Fuß- und Radweganbindung bis zur L 811 offen, die ggf. als Notausfahrt genutzt werden kann. Angestrebt wird von der Stadt Telgte eine Verlegung der Ortsdurchfahrt L 811 nach Norden und die Ausbildung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Engeldamm mit der L 811 und der Straße Kortenkamp (L 588).

Nach Norden wird aus dem Plangebiet ein Anschluß an das derzeitige Tischlerei- und Getränkemarktgrundstück ermöglicht, um eine mögliche weitere Wohnverdichtung auf dem Grundstück zum Plangebiet „Engeldamm II“ zu orientieren.

Nach Nordwesten hin bleibt ein Anschluß an den angrenzenden Freiraum offen.

Für die zentrale Wohnstraße wird eine Breite von 6,50 m im Hinblick auf eine mögliche Gestaltung mit Baumstandorten und Längsparkmöglichkeiten offengehalten. Die Wohnstichwege werden auf 5,0 m breite reduziert.

Die Verknüpfung mit dem Wohngebiet „Engeldamm I“ erfolgt über eine Fußweganbindung zum Spielplatz, der im Bereich „Engeldamm I“ festgesetzt ist.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen privaten Stellplätze jeweils auf den Grundstücken sichergestellt werden.

Der erforderliche öffentliche Anteil (ca. 20 % des privaten Bedarfs, das sind 10 bis 15 Parkplätze) kann und soll im Rahmen der verkehrsberuhigten Gestaltung der Wohnstraßen sichergestellt werden.

2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Am Kortenkamp, unmittelbar östlich des Plangebietes, befindet sich eine Bushaltestelle der Linie Warendorf- Ostbevern - Münster. Somit ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

2.5 Grünflächen- und Freiraumgestaltung

2.5.1 Freiraumkonzept

Im Plangebiet befinden sich keine Grünstrukturen, die als „zu erhalten“ im Sinne des § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.

Wesentliches Element der Grüngestaltung als künftige Ortsrandeinfassung des Dorfes ist die festgesetzte 3 bis 5 m breite Anpflanzung im Norden und Westen des Plangebietes, gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

Abgesehen von der landschaftsgestalterischen Bedeutung soll diese Anpflanzung gleichzeitig teilweise als ökologischer Ausgleich für die weitere Freirauminanspruchnahme in Ansatz gebracht werden.

Als Sichtschutz für das neue Baugebiet und zur Straßenrandgestaltung entlang der Lengericher Straße werden hier ebenfalls Flächen zur Anpflanzung festgesetzt. Damit können auch vorhandene Gehölzgruppen erfaßt und gesichert werden. Die aus ökologischer Sicht weniger wertvollen Gehölzgruppen entlang des Engeldammes wären je nach Anordnung der Grundstückszufahrten ebenfalls zu erhalten, allerdings werden diese mit der notwendigen Geländemodulation voraussichtlich entfallen.

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz werden der Eingriff und die damit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt (s. Anlage).

2.5.2 Kleinkinderspielplatz

Öffentliche und private Grünflächen als Aufenthaltsbereiche werden im Planbereich nicht festgesetzt. Das Spielplatzangebot wird im benachbarten Baugebiet „Engeldamm I“ gedeckt, der Spielplatz grenzt direkt an das vorliegende Plangebiet an.

2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung und sonstige Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Als textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zur ortsbildgemäßen Grüngestaltung der privaten Grundstücke wird festgesetzt:

- Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- In den Wohnstraßen ist anteilmäßig mindestens alle 12 m ein bodenständiger großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist jedoch von der Detailplanung abhängig, um andere Gegebenheiten, wie z. B. Grundstückszufahrten und Leitungstrassenverlauf, zu berücksichtigen.

Die Realisierung der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Maßnahmen wird durch Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB sichergestellt. Danach sind die Maßnahmen spätestens ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen

Gemäß § 86 BauO NW wird festgesetzt, daß als Grüneinfriedigung der Grundstücke nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig sind.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz der Umwelt die Festsetzung getroffen, daß bodenversiegelnde Ausführungen für die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken nicht zulässig sind. Ebenfalls zur Minimierung der Bodenversiegelung trägt die Festsetzung bei, daß Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche (abgesehen von der gem. Landesbauordnung zulässigen Anordnung innerhalb der seitlichen Abstandsflächen) untergebracht werden. Dieses ist ebenfalls im Sinne des Nachbarschutzes, um ungestörte Frei- und Gartenräume zu erhalten.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

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

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Telgte GmbH.

Das Plangebiet wird von zwei 10 kV-Leitungen überquert, die jedoch in Abwägung mit vernünftigen Grundstückszuschnitten zu verkabeln oder zu verlegen sind, wenn das Baugebiet realisiert wird.

Die Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser erfolgt über das vorhandene Trennsystem zur Kläranlage Telgte. Die erforderlichen Kanalisationsentwürfe werden vorschriftsmäßig erstellt.

Die Bodenbeschaffenheit*) läßt aufgrund der geringen Durchlässigkeit und wegen des hoch anstehenden Grundwassers keine Versickerung des Regenwassers zu, es sei denn in flächengreifenden flachen Mulden für einige Teilbereiche. In Abwägung mit der intensiven Baulandnutzung und der Tatsache, daß im angrenzenden nördlichen und westlichen Bereich keine Flächen für Versickerungsmulden zur Verfügung stehen (hofnahe landwirtschaftliche Flächen), erfolgt eine Ableitung des Regenwassers zum Rennebach.

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

3.2 Immissionsschutz

Die Lengericher Straße / L 811 weist eine derart geringe Belastung auf, so daß die zulässigen Immissionsrichtwerte für das angrenzende geplante Allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden.

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet liegen keine landwirtschaftlichen Immissionen für das künftige Baugebiet vor. Auch der im Nordwesten liegende Vollerwerbsbetrieb hält einen Abstand ein, der die landwirtschaftliche Tätigkeit des Hofes nicht einschränkt und keine Immissionen für das Baugebiet „Engeldamm II“ bedeutet.**)

Von den beiden gewerblichen Nutzungen im Norden des Plangebietes (Tischlerei und Getränkemarkt) gehen unterschiedliche Immissionen aus. Während mögliche Störungen durch den Getränkemarkt aufgrund seiner Anbindung und Zufahrt von der Lengericher Straße als vertretbar und im Mischgebiet als zulässig betrachtet werden, würde die Tischlerei mit ihrer Lackieranlage einen größeren Abstand zur Wohnbebauung erfordern. Eine Verlagerung der nicht genehmigten Lackieranlage in das Mischgebiet auf der östlichen Seite der Lengericher Straße (Bebauungsplan „Hueskamp“) ist vorgesehen. Hier sind in der ehemaligen Hofstelle ebenfalls bereits Betriebsteile der Tischlerei untergebracht. Die Lackieranlage in der Hofstelle im vorliegenden Plangebiet „Engeldamm II“ hat eine befristete Genehmigung bis Juni 1998 erhalten, längstens bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes.

3.3 Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung) wird aufgrund der derzeitigen Grundstücksverhältnisse nicht erforderlich.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

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

3.5 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht erkennbar betroffen.

4. Auswirkungen der Planung

Eine Abwägung zwischen den Belangen der weiteren Inanspruchnahme von Freiraum, einer weiteren Bodenversiegelung und der Deckung des Baulandbedarfs hat bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche stattgefunden.

Gemäß § 8 a BNatSchG sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Entsprechend der Eingriffsregelung sind die Gemeinden verpflichtet, in eigener Zuständigkeit im Planaufstellungsverfahren die Entscheidung über Ausgleichs-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen zu treffen. Es sind insbesondere folgende Umweltfaktoren zu berücksichtigen:

- **Landschaftsbild**

Die Einfügung des neuen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzung der Eingrünung der Grundstücke, der Anpflanzung von Bäumen, der ortsbildgemäßen Baukörperhöhenentwicklung, der beabsichtigten Festsetzung zur baulichen Gestaltung und insbesondere die Grüngestaltung des neuen Ortsrandes gesichert werden.
- **Biotoptypen**

Ein aus bioökologischer Sicht wertvoller Bestand liegt in der für die Baufläche in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vor. Durch die Anlage von strukturreichen Zier- und Nutzgärten wird für Flora und Fauna ein neuer, allerdings anders gearteter Lebensraum geschaffen.
- **Boden- und Grundwasser**

Eine deutliche Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser entsteht durch die Versiegelung der Ackerflächen, die durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die intensive Grüngestaltung des Wohngebietes kann einen teilweisen Ausgleich für die durch entsprechende Festsetzung minimierte Versiegelung gewährleisten.

Zur Ermittlung der Bilanz hinsichtlich der Änderung des Biotoptypenwertes gem. § 8 a BNatSchG i.V. § 4 Landschaftsgesetz NW wurde ein Verfahren des Kreises Warendorf (Warendorfer Modell 1994 – im Anhang) angewendet.

Diese Kompensationsberechnung zeigt auf, daß durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen keine vollständige Kompensation des Eingriffs durch künftige Bebauung erzielt wird. Aus diesem Grunde werden Ersatzmaßnahmen im Kompensationspool „Emsaue“ realisiert.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,75 ha	100,00 %
davon:		
- Allgemeines Wohngebiet	2,08 ha	75,63 %
- Mischgebiet	0,47 ha	17,10 %
- Verkehrsfläche	0,20 ha	7,27 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im November 1996

WOLTERS PARTNER


Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Gesamtfläche: 2,75 ha

Bo 11/96

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Größe qm	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE) 2 x 3
1	2	3	4
Bestand vor dem Eingriff			
Hofnahe Wiesen / Weiden / Ruderalflächen	3.460	0,70	2.422
Acker (intensiv genutzt)	20.960	0,30	6.288
Versiegelung (Hofanlagen)	3.070	0,00	0
Summe I			8.710
Endzustand nach Ausgleich			
Anlage strukturreicher Hecken			
– als Lärm- und Sichtschutz zwischen WA und MI-Gebiet			
– als Lärmschutz zur Lengericher Straße	2.110	1,50	3.165
– als Eingrünung zur freien Landschaft			
Hausgärten	13.214	0,30	3.964
Versiegelung (Hofanlagen) – Bestand	3.070	0,00	0
Versiegelung (Bebauung – Wohnen) – neu	7.146	0,00	0
Versiegelung (Verkehrsfläche)	1.950	0,00	0
Summe II			7.129
Kompensationsdefizit (Differenz aus Summe I-II)			1.581

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.581 Werteinheiten für die potentiellen Eingriffe, die durch den Bebauungsplan „Engeldamm II“ entstehen.

II. Eingriff durch Versiegelung – Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen

Öffentliche Verkehrsfläche	(neu 1.950 qm)	21,4 %	1.864 Werteinheiten
Bauflächen	(neu 7.146 qm)	78,6 %	6.846 Werteinheiten

* Kreis Warendorf (1995): Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope)