

Bebauungsplan
„Drostegärten“ 4. Änderung **Begründung**

Verfahren gem. 13(a) BauGB

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3 Derzeitige Situation	3
1.4 Planverfahren	4
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben	4
2 Städtebauliches Konzept	5
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit	5
3.2.3 Überbaubare Flächen/ Baugrenzen	6
4 Erschließung	6
4.1 Ruhender Verkehr	6
5 Natur und Landschaft/ Freiraum	6
5.1 Eingriffsregelung	6
5.2 Natura 2000	7
5.3 Artenschutz	7
5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	7
5.5 Forstwirtschaftliche Belange	8
6 Ver- und Entsorgung	8
6.1 Gas-, Strom-, und Wasserversorgung	8
6.2 Abwasserentsorgung	8
6.3 Abfallentsorgung	8
7 Immissionsschutz	8
8 Sonstige Belange	9
9 Flächenbilanz	10

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt hat am 14.02.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Drostegärten-Ost“ gemäß § 13(a) BauGB beschlossen, um zukünftig ein Angebot von Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Telgte zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,27 ha große Fläche im Nordosten der Stadt Telgte südlich der Wareндorfer Straße (K 50) und wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnstrecke Münster – Rheda-Wiedenbrück,
- im Westen durch die Wendeanlage der Haydnstraße bzw. ein angrenzendes Einfamilienhausgrundstück (Flurstück Nr. 1124, Flur 51, Gemarkung Telgte-Stadt),
- und im Süden durch die Robert-Schumann-Straße bzw. einen Fußweg in Verbindung zur Haydnstraße,
- im Osten durch angrenzende Einfamilienhausgrundstücke (Flurstücke Nr. 1572, 1594, Flur 51, Gemarkung Telgte-Stadt),

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1471, Flur 51, in der Gemarkung Telgte-Stadt. Die Grenzen des Plangebietes sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Aufgrund des anhaltenden Zuzugs an den Wohnstandort Telgte sowie eine positive Geburtenrate ist die Bevölkerungszahl der Stadt Telgte in den letzten Jahren weiter gewachsen. Auf Grund des daraus resultierenden gestiegenen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen ist der Ausbau der Betreuungseinrichtungen für Kinder erforderlich.

Um möglichst kurzfristig die benötigten Kindergartenplätze sicherstellen zu können, soll nunmehr auch die bisher als Bolzplatz genutzte Grünfläche im nördlichen Bereich der Robert-Schumann-Straße als Standort für eine Kindertagesstätte entwickelt werden.

Da die Flächen im wirksamen Bebauungsplan „Drostegärten-Ost“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt sind, wird hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Drostegärten-Ost“ sollen daher nunmehr die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer 3-gruppigen Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt östlich der Telgter Altstadt und umfasst eine Fläche von 0,27 ha. Das Plangebiet wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Im südlichen und insbesondere im nördlichen Randbereich des Plangebietes zur Wareндorfer Straße befindet sich Baumbestand.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet Bahnstrecke Münster – Rheda-Wiedenbrück sowie die Wareндorfer Straße.

Das Plangebiet ist im Süden, Westen und Osten von Wohnbebauung („Allgemeines Wohngebiet“) umgeben. Zusätzlich grenzt im Süden eine Spielplatzfläche an das Plangebiet.

1.4 Planverfahren

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

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,27 ha und der damit zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

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

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

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

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

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

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

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

- **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht der wirksame Bebauungsplan „Drostegärten-Ost“.

Das Plangebiet ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt.

Im Westen und Osten trifft der Bebauungsplan für die angrenzenden Flächen die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit einer maximal II-geschossigen Bebauung. Südlich angrenzend setzt der Bebauungsplan zwischen Robert-Schumann-Straße und Haydnstraße zunächst eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest sowie südlich davon eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und ein weiteres Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung.

2 Städtebauliches Konzept

Das Konzept zur Errichtung der Kindertagesstätte im Plangebiet sieht eine Erschließung des Plangebietes von Süden über die Robert-Schumann-Straße vor.

Der Baukörper besitzt eine Ausdehnung von ca. 40 x 18 m. Die Anordnung des Baukörpers ist in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die notwendigen Spiel- und Freiflächen befinden sich dem Baukörper westlich vorgelagert.

Die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sollen im Zufahrtsbereich von der Robert-Schumann-Straße angeordnet werden. Die im Plangebiet befindlichen Bäume werden soweit wie möglich erhalten.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern, wird die Fläche des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die Ausstattung der umgebenden Wohnbauflächen mit Spielflächen ist aufgrund des südlich angrenzenden Spielplatzes weiterhin in ausreichendem Maße gewährleistet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Um das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten, wird für das Plangebiet eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 59,00 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage der Robert-Schumann-Straße entspricht dies einer Gebäudehöhe von max. 6,50 m, womit sich der Baukörper in die umgebende Bebauung einfügt.

3.2.3 Überbaubare Flächen/ Baugrenzen

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

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

4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Süden angrenzend verlaufende Straße „Robert-Schumann-Straße“ erschlossen. Im weiteren Verlauf ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die „Alverskirchener Straße“ und „Wolbecker Straße“ gewährleistet.

Im Hinblick auf die Belastung der entlang der Robert-Schuman-Straße befindlichen Wohnnutzungen durch das mit der Ansiedlung der Kindertagesstätte verbundene Verkehrsaufkommen wurde eine Verkehrsuntersuchung* durchgeführt.

Es ist demnach davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung der KiTA in der Spitzenstunde mit einem zusätzlichen ein Zu- und Abfahrtsverkehr von ca. 37 PKW zu rechnen ist, da ca. 2/3 der Kinder mit dem Auto gebracht werden. In der Verkehrsuntersuchung wird weiter davon ausgegangen, dass die Mehrzahl der Fahrten über die Mozartstraße (75%) und ein geringerer Teil über die Beethovenstraße (25%) erfolgen. Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Verkehrsbelastung ist für die Robert-Schumann-Straße von einer Belastung von ca. 107 PKW in der Spitzenstunde und für die Mozartstraße von 123 PKW in der Spitzenstunde auszugehen.

Die Bewertung der daraus resultierenden verkehrlichen Situation hat ergeben, dass beide Straßenzüge aufgrund ihres Ausbauzustandes und ihrer Verkehrsfunktion geeignet sind, die prognostizierte Verkehrsbelastung aufzunehmen.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht ist die Erschließung der KiTa daher möglich.

* Verkehrstechnische Stellungnahme „Neubau einer Kita an der Robert-Schumann-Straße“, nts Ingenieurgesellschaft, Münster, 24.August 2019

4.1 Ruhender Verkehr

Die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Stellplätze für den Mitarbeiter- und Besucherverkehr sind innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

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

5 Natur und Landschaft/ Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

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

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

5.2 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ liegt nördlich in ca. 250 m Entfernung. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs wird das FFH-Gebiet durch die Planung nicht berührt.

5.3 Artenschutz

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

Zu der vorliegenden Planung wurde daher ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung** erstellt.

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen werden demnach keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet:

Im Hinblick insbesondere auf Brutvögel, aber auch auf eventuell in Bäumen ruhende Fledermäuse darf die Beseitigung von Vegetation nicht im Zeitraum 01.03 – 30.09. vorgenommen werden. Am günstigsten ist die Fällung von Bäumen zwischen dem 01.10. und dem 15.11. (je nach Witterung), da hier ggf. anwesende Fledermäuse noch so aktiv sind, dass sie das Gebiet aufgrund der Störung während der Fällarbeiten verlassen können. Da auch im Winterhalbjahr die Möglichkeit besteht, dass bei zwei der größeren Bäume (Eiche und Ahorn im Gehölzbestand entlang der Bahn) in Spalten und unter der abplatzenden Rinde abgestorbener Äste sowie in den beiden Nistkästen am südöstlichen Gebietsrand kurzzeitig einzelne Zwergfledermäuse anwesend sind, werden diese Strukturen (sofern sie nicht erhalten bleiben) vor dem Eingriff auf anwesende Individuen hin abgesucht und anschließend entfernt. Aufgegriffene Fledermäuse werden in geeignete Behälter verfrachtet und in der näheren Umgebung wieder freigelassen.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf diese Schutzmaßnahmen (Quartierkontrolle/-beseitigung, Bauzeitenregelung) aufgenommen.

Die Regelungen des Artenschutzes stehen der Vollzugsfähigkeit der Planung damit nicht entgegen.

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

** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer, Telgte, November 2019

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren werden neue Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels

erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.5 Forstwirtschaftliche Belange

Forstliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom-, und Wasserversorgung

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

6.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Kanalisationsanlagen leistungsfähig erschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

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

7 Immissionsschutz

Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist grundsätzlich auch innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zulässig und daher mit den umgebenden Nutzungen verträglich. Die durch Kinder ggf. erzeugten Geräusche sind gemäß § 22 (1) a BImSchG als sozialadäquat und hinnehmbar eingestuft.

Im Hinblick auf die bestehende Belastung des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm der Warendorfer Straße (K 50) und die Bahnstrecke Münster-Rheda-Wiedenbrück wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt*.

Für die K 50 wurde dazu die derzeitige Verkehrsbelastung von 3.400 DTV (KFZ/24 h) den Berechnungen zu Grunde gelegt. Die Bahnstrecke weist derzeit bei einem Stundentakt je Fahrtrichtung eine Verkehrsbelastung von 34 Zügen in der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 5 Zügen in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) auf. Im Hinblick auf eine künftige Intensivierung des Bahnverkehrs wird für die Untersuchung jedoch von einem Halbstundentakt der Züge ausgegangen.

Aufgrund der geplanten Nutzung einer Kindertagesstätte wurden lediglich die Schallimmissionen zur Tagzeit näher betrachtet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet weitgehend überschritten werden und die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen eine Kindertagesstätte ebenfalls angesiedelt werden kann, in ca. der Hälfte des Plangebietes eingehalten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Grundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Aufenthalts-

* Lärmtechnische Untersuchung
Bebauungsplan „Drostegärten-Ost“ 4. Änderung, nts Ingenieurgesellschaft, Münster, 26. August 2019 sowie ergänzende Stellungnahme nts Ingenieurgesellschaft, Münster, 29. August 2019

räume eingehalten werden.

Um insbesondere auch in den Freibereichen, die für die Nutzung einer Kindertagesstätte eine besondere Bedeutung besitzen, die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 zumindest auf dem Niveau eines Mischgebietes zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan entlang der Grenze zur Bahntrasse eine bezogen auf das Grundstücksniveau 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (54,30 m ü. NHN). Damit werden die Orientierungswerte für Mischgebiete nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten und so auch im Außenraum der Kindertagesstätte eine angemessene Nutzungsqualität sichergestellt.

Ergänzend werden unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand die dennoch erforderlichen passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Da es sich um ein eingeschossiges Gebäude handelt, werden die Lärmpegelbereiche für das Erdgeschoss festgesetzt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden."

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Auswirkungen der durch den Betrieb der Kindertagesstätte verursachten Mehrverkehre aus schalltechnischer Sicht als unkritisch zu bewerten sind, da die Mehrverkehre weder zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms auf Mozartstraße oder Beethovenstraße um mehr als 3 dB führen noch eine erstmalige Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV verursachen.

8 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind nicht betroffen.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,27 ha	–	100,0 %
davon:			
– Fläche für den Gemeinbedarf	0,27 ha	–	100,0 %

Coesfeld, im November 2019

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