Stadt Telgte

Bebauungsplan „Engeldamm"

Begründung

Inhalt **Seite**

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen **2**

1.1 Aufstellungsbeschluß 2

1.2 Räumlicher Geltungsbereich u. derzeitige Situation 2

1.3 Planungsanlaß und Planungserfordernis 2

2. Festsetzungen im Bebauungsplan **3**

2.1 Art der baulichen Nutzung 3

2.2 Maß der baulichen Nutzung 3

2.2.1 Geschossigkeit 3
2.2.2 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl 3
2.2.3 Überbaubare Flächen 4

2.3 Ortsbildgestaltung/Belange des Denkmalschutzes 4

2.4 Erschließung 4
2.4.1 Anbindung des Wohnquartiers 4
2.4.2 Ruhender Verkehr 5
2.4.3 Öffentlicher Nahverkehr 5

2.5 Grünflächen und Freiflächengestaltung 5
2.5.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 5
2.5.2 Öffentliche Grünflächen / Spielplätze 6
2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung 6
2.5.4 Sonstige Maßnahmen zum Umweltschutz 6

3. Fragen der Durchführung und sonstige Belange **7**

3.1 Ver- und Entsorgung 7

3.2 Altlasten 7

3.3 Immissionsschutz 7

3.4 Bodenordnung 8

3.5 Auswirkungen der Planung 8

3.6 Flächenbilanz 9

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Telgte hat am 12.06.90 beschlossen, für einen Bereich am nördlichen Rand der Ortslage Westbevern einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, um auch für den Ortsteil Westbevern ein inzwischen vollständig fehlendes Angebot an Wohnbaugrundstücken zu schaffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation

Der Planbereich liegt nördlich des Weges Engeldamm und östlich der Straße Mühlenkamp. Im Südosten grenzt das Schulgrundstück mit Kindergarten und Sporthalle an.

An der südlichen Seite des Weges Engeldamm besteht Wohnbebauung und eine Gärtnerei, am Mühlenkamp sind ebenfalls bereits Einfamilienhäuser entstanden.

Im wesentlichen wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Vorrangig erhaltenswerte Grünsubstanzen liegen in der für die künftige Wohnbebauung in Anspruch zu nehmenden Wohnbaufläche nicht.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan sind im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Im Südwesten wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan Westbevern - Dorf „Nord-West" ein kleiner Bereich in den vorliegenden Planbereich „Engeldamm" einbezogen, um die im folgenden Pkt. 2.4 erläuterte Anbindung des Plangebietes an den Mühlenkamp sicherzustellen. Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen (Grünfläche mit Fußweg) im Bebauungsplan „Nord-West" ihre Gültigkeit.

1.3 Planungsanlaß und Planungserfordernis

Wie erwähnt, kann die Stadt Telgte im Ortsteil Westbevern keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stellen. Das Angebot von ausschließlich Einfamilienhäusern soll der derzeitigen Nachfrage und der dörflichen Struktur von Westbevern entsprechen.

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde in seiner 17. Änderung entsprechend dem genannten Planungsziel von "landwirtschaftliche Nutzfläche" in „Wohnbaufläche" geändert. Die vermerkte Trassenführung einer Neuführung L 588 / L 811 im Verlauf des Engeldammes (s. Pkt. 2.4. Erschließung) wurde gestrichen. Ob ein Ersatz für eine weite Nordumgehung der Ortslage zu suchen ist, wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes diskutiert. Die bisher angedachte Linienführung über den Engeldamm ist jedoch nach heutigen Gesichtspunkten nicht realisierbar, da zu dem dieses geplante Wohngebiet die einzige sinnvolle mögliche Erweiterung der Ortslage Westbevern darstellt.

Gleichzeitig soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine wirksame Ortsrandeingrünung geschaffen werden, die in vielen Bereichen der Ortslage mangelhaft ist.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Die geplante neue Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um auch der angrenzenden landwirtschaftlichen Struktur Rechnung zu tragen.

Die sonst ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden jedoch zur Sicherung des künftigen Wohnwertes ausgeschlossen. Standortgunst (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen u. ä.) wäre hier ohnehin nicht gegeben.

Angeboten werden ca. 30 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser. Im Sinne eines sparsamen Bodenverbrauches, auch im ländlichen Raum, werden die Grundstücksgrößen jedoch auf max. 1000 qm begrenzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit

Die Lage am Ortsrand, die dörfliche Struktur der Umgebung und die Nachfrage begründet die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung, in der das ausbaufähige Dachgeschoß bis zu 75 % der Grundgeschoßfläche lt. BauONW ohnehin nutzbar ist.

2.2.2 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,4, (d. h. der Obergrenze lt. BauNVO) festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl wird als Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit einschließlich Dachausbau auf 0,6 begrenzt.

2.2.3 Überbaubare Flächen

Die durch Baugrenzen festzusetzenden überbaubaren Flächen werden so großzügig gefaßt, daß private Bauvorstellungen auf den Einzelgrundstücken ausreichend berücksichtigt werden, andererseits aber auch die nachbarlichen Belange hinsichtlich gegenseitiger Beeinträchtigung der Gartensituation bedacht werden. Dazu gehört auch die Festsetzung, daß Nebenanlagen und Garagen nicht außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen sind, um Gartenräume im gegenseitigen nachbarlichen Interesse von weiteren Anlagen freizuhalten.

Ausnahmsweise soll lediglich eine geringfügige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze (max. 2,0 m) zulässig bleiben.

2.3 Ortsbildgestaltung / Belange des Denkmalschutzes

Für das Plangebiet wird eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 81 BauONW erlassen, die insbesondere die städtebaulichen Belange der Baukörperstellung und Dachlandschaft regelt. Außerdem werden u.a. Aussagen zur Höhenentwicklung der Gebäude (Drempel / Traufhöhe) sowie zur Material- und Farbwahl von Außenwänden und Dacheindeckung (auch für Garagen) getroffen.

Diese Festsetzungen werden mit dem Ziel der Schaffung eines homogenen Ortsbildes am Dorfrand begründet.

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

2.4 Erschließung

2.4.1 Anbindung des Wohnquartiers

Die Entwicklung des Baugebietes Engeldamm setzt - wie erwähnt - voraus, daß die bisher in dem Bereich vermerkte Landesstraßenführung der L 588 / L 811 aufgegeben wird. Diese Planung ist aus heutiger Sicht weder aus funktionellen Gründen noch aus der Sicht des Ortsbildes aufrechtzuerhalten. Die Aufgabe dieser Straßenverbindung für den „regionalen Verkehr" im Gebietsentwicklungsplan ist bereits beschlossen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt sowohl von der L 588 Grevener Straße im Westen als auch von der L 811 Lengericher Straße im Osten. Die Anbindungen sind ohne Auswirkungen auf die Kreuzungssituationen möglich, d. h. weder Kreuzungsumbau an den Landesstraßen noch Grunderwerb ist erforderlich.

Mögliche Schleichverkehre durch das neue Wohnquartier werden durch eine stark umwegige Führung der neuen Wohnstraße unterbunden.

Von der Grevener Straße (Anbindung Mühlenkamp) führt eine Zufahrt in den westlichen Bereich des Wohnquartiers. Im Osten wird von der Lengericher Straße aus die Schulzufahrt (Buswendeschleife) verlängert und vom Engeldamm aus nach Norden mit der westlichen Zufahrt vom Mühlenkamp zu einer Wohnstraßenschleife verbunden.

Der Verlauf des Weges Engeldamm wird um ca. 5,0 m parallel nach Norden verschoben, um für die vorhandene Bebauung einen ausreichenden Abstand zu sichern.

Der Engeldamm endet in einem kleinen Wendehammer vor einer geplanten Wohngruppe, muß jedoch nach Süden zur Grevener Straße als Zufahrt zu der bestehenden Gärtnerei offengehalten werden.

Vom Engeldamm führt eine Fußwegverbindung zum Mühlenkamp durch die vorhandene Grünanlage, um das westliche Wohnquartier mit der Schule, dem Kindergarten und der Sporthalle im Osten zu verknüpfen.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze (2 WE pro Einfamilienhausgrundstück) werden auf den privaten Grundstücken dem Bedarf entsprechend vorgehalten.

Der erforderliche Anteil an öffentlichen Stellplätzen (20 % des privaten Bedarfes, d. h. max. 10 Stellplätze) kann bei der beabsichtigten verkehrsberuhigten Gestaltung der Wohnstraßen gedeckt werden.

2.4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Wenn auch im ländlichen Raum der private PKW nicht durch ein ausreichendes Angebot im öffentlichen Nahverkehr ersetzt werden kann, trägt ein verbessertes Angebot dazu bei, zumindest die Fahrleistung pro PKW zu verringern.

Die nächste Bushaltestelle (Greven-Telgte) liegt in ca. 200 m Entfernung an der Grevener Straße.

2.5 Grünflächen und Freiflächengestaltung

2.5.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Wichtiges Element für die dörfliche Ortsrandgestaltung von Westbevern ist die geplante ca. 30 m breite Fläche zur Anpflanzung, die mit standortgerechten Feldgehölzen und Einzelbaumgruppen das Baugebiet künftig von der freien Ackerlandschaft abtrennen soll.

Diese Fläche gilt gleichzeitig als Kompensationsfläche für die weitere Flächenversiegelung bzw. die Freirauminanspruchnahme durch Bauland und wird mit der überlagernden Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft belegt.

Die Ausgestaltung erfolgt auf der Basis eines „grünordnerischen Begleitplanes", der als Satzung gemäß § 81 BauONW beschlossen wird.

Die Wohnstraßen sollen im Abstand von maximal 20 m mit einem großkronigen Laubbaum gestaltet werden. Die genauen Standorte bzw. Abstände richten sich jedoch künftig nach der Ausbauplanung, um Grundstückszufahrten, Leitungstrassen u.ä. berücksichtigen zu können.

Grünsubstanz, die als „zu erhalten" festzusetzen wäre, besteht im Plangebiet nicht.

2.5.2 Öffentliche Grünflächen / Spielplatz

Integriert in diesen Grünstreifen wird eine Kleinkinderspielanlage am nordöstlichen Rand, verknüpft durch einen Fußweg, um auch für eine langfristig denkbare Erweiterung des Wohnbereiches das Spielplatzangebot zu sichern.

Als öffentliche Grünfläche wird die kleine Parkanlage im Eckbereich Grevener Straße / Mühlenkamp gesichert.

2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im Sinne einer ökologisch und gestalterisch sinnvollen Einbindung des Baugebietes sollen die Grundstücksgrenzen nur mit bodenständigen Schnitt- oder sonstigen Laubhecken eingefaßt werden, um Heckenstrukturen zur Vernetzung im Baugebiet aufzubauen und ökologisch weniger wertvolle Nadelgehölzpflanzung zu unterbinden.

Aus dem gleichen Grund, eine ökologisch sinnvolle und ortsbildgemäße Gestaltung sicherzustellen, sollen pro 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden.

Für die Wirkung des öffentlichen Straßenraumes ist die Festsetzung wichtig, daß Garagen an Eckgrundstücken 50 cm Abstand zu halten haben, um die wirksame Eingrünung zu sichern.

2.5.4 Sonstige Maßnahmen zum Umweltschutz

Um die unvermeidbare Flächenversiegelung zu minimieren, wird gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt, daß die künftig befestigten Grundstücksflächen (insbesondere max. 2,0 m breite Garagenzufahrten und Stellplätze) nicht mit bodenversiegelnder Ausführung auszuführen sind. Dabei muß jedoch festgestellt werden, daß aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4, im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches ohnehin ein höherer Grad der Versiegelung nicht verhindert werden kann.

Die Sammlung von anfallendem Oberflächenwasser zur Brauchwassernutzung oder Versickerung kann aus ökologischer Sicht nur empfohlen werden. Eine rechtliche Bindung würde mit der Abwassersatzung (Anschlußpflicht) der Stadt Telgte abzustimmen sein.

3. Fragen der Durchführung und sonstige Belange

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte.

Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser) erfolgt zur zentralen Kläranlage Telgte.

Die Abfallbeseitigung erfolgt, im Auftrag der Stadt, vorschriftsmäßig durch ein Privatunternehmen.

Standorte für Recyclingmaterial - Container sind in unmittelbarer Nähe an der Schule aufgestellt.

3.2 Altlasten

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung / Bauschutt und Bodenaushub zur Auffüllung einer Senke. Eine erste Gefährdungsabschätzung *) kommt zu dem Ergebnis, daß sich insgesamt, bis auf die angetroffenen Müllanteile und die damit vermutlich zusammenhängenden leicht erhöhten BTX-Werte, in der Bodenluft keine auffälligen Besonderheiten feststellen lassen. Folgeuntersuchungen im Bereich des Grundwassers wären dann sinnvoll, wenn eine Trinkwassernutzung in näherer Umgebung der Ablagerung besteht bzw. geplant ist, da eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers zwar weiträumig nicht wahrscheinlich ist, aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ausgeschlossen werden kann. Daher soll bauaufsichtrechtlich geregelt werden, daß Pumpen zur Grundwasserentnahme nicht zulässig sind bzw. der Zustimmung des Kreises Warendorf bedarf.

3.3 Immissionsschutz

Zur Immissionssituation im Planbereich hat die Stadt Telgte eine gutachterliche Stellungnahme angefordert.**)

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die Intensivtierhaltung auf dem im Nordwesten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb zu geruchsrelevanten Immissionen im Bebauungsplangebiet führt. Zugrunde gelegt wurde die Geruchsschwelle (1 GE). Danach kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, daß im gesamten Planbereich Geruchsbelästigungen auftreten können und schlägt als Maßnahme den Einbau eines Biofilters vor.

*) *Chemisches Laboratorium Dr. Weßling, Untersuchungsbericht zur Altablagerung am Gehöft Schulze-Dieckhoff, Altenberge, Dez. 1990*

**) *Uppenkamp, Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplangebiet „Engeldamm", Ahaus, Jan. 92, Ergänzung Febr. 92*

Der Gutachter kommt jedoch in einem Ergänzungsgutachten ebenfalls zu dem Ergebnis, daß bei Zugrundelegung der Erkennungsschwelle = Wahrnehmung (3 GE) festzustellen ist, daß im gesamten Planbereich keine unzumutbaren Immissionen auftreten. In der Abwägung mit der Situation, daß das geplante Baugebiet in einer ländlichen Umgebung liegt, erscheint diese Grundlage der Beurteilung nach der Erkennungsschwelle = Wahrnehmung (3 GE) angemessen. Im übrigen ist in die Abwägung einzubeziehen, daß die geplante Wohnbebauung die gleiche Entfernung zur Hofstelle einhält, wie zur vorhandenen Wohnbebauung Mühlenkamp, so daß die Immissionssituation des Hofes bereits auf die vorhandene Wohnbebauung abzustellen ist und keine Einschränkungen durch die neue Wohnbebauung geltend gemacht werden können. Aufgrund der Tatsache, daß nördlich des Engeldammes die einzig sinnvolle mögliche Wohngebietserweiterung im Stadtteil Westbevern Dorf liegt, wird hier auch gegebenenfalls eine geringe Vorbelastung bei ungünstiger Windrichtung für "dörfliche Gerüche" hinzunehmen sein. Die Immissionsquelle liegt im Nordwesten, somit nicht in der häufigsten Windrichtung.

3.4 Bodenordnung

Für das Plangebiet soll aufgrund der bestehenden Eigentumsstruktur eine Bodenordnung (Umlegung) gemäß Vorschriften BauGB erfolgen.

3.5 Auswirkungen der Planung

Eine Abwägung zwischen den Belangen der weiteren Inanspruchnahme von Freiraum, einer weiteren Bodenversiegelung und der Notwendigkeit zur Schaffung von ortskernnahem Bauland hat bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche stattgefunden. Bei dem durch die künftige Bebauung naturgemäß entstehenden Eingriff in die Umwelt sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Die Einfügung des neuen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzung der Eingrünung des gesamten Baugebietes und der einzelnen Grundstücke mit heimischen Gehölzen, der Anpflanzung von Obstbäumen und der ortsgemäßen Baukörperhöhenentwicklung sowie der beabsichtigten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gesichert werden.
- Flora und Fauna sind nicht nachteilig beeinträchtigt. Ein aus bioökologischer Sicht wertvoller Bestand liegt in der für die Baufläche in Anspruch zu nehmenden überwiegenden Ackerfläche nicht vor.

- Boden und Grundwasser
  - Der weiteren Flächenversiegelung soll die intensive Grüngestaltung des Wohngebietes gegenüber gestellt werden. Der grünordnerische Begleitplan soll aus diesem Grund eine sinnvolle Gestaltung und Bepflanzung im Baugebiet sichern, um einen Ausgleich für die Inanspruchnahme des Freiraumes zu gewährleisten. Insbesondere ist auf die 30 m breite Eingrünung des Baugebietes als Kompensationsfläche hinzuweisen. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Punkt 2.5 erläutert.
- Der Immissionsschutz kann nachweislich sichergestellt werden (s. Pkt. 3.3).

3.6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	4,04 ha	-	100 %
Allgemeines Wohngebiet	2,07 ha	-	51,24 %
Öffentliche Grünfläche	0,90 ha	-	22,28 %
Verkehrsfläche	1,07 ha	-	26,48 %

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Mai 1992 / November 1992

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 4420 Coesfeld