

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2

## Stadtfeld III, Telgte-Süd

Gemarkung Telgte-Kirchspiel

Flur 37

Flurstücke 18, 186, 187, 208, 212, 213, 216, 331, 341  
17, 25 und 341 tw.

Begründung gem. § 12 BauGB

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### I. Planungsanlaß

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stat Telgte, zwischen dem Hermann-Löns-Weg und der Alverskirchener Straße. Im Norden schließt es an den bestehenden „Bebauungsplan Stadtfeld II“ an, im Süden an das Gebiet des im Aufstellungsverfahren befindlichen „Bebauungsplans Grüner Weg Ost“.

Eine Nutzung des Plangebietes zu Wohnbauzwecken wurde bislang durch die Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe verhindert. Durch die Aufgabe der Betriebe Zimmerei Wiewel und Holzhandel Kortbus, ist nun die Möglichkeit gegeben, hochwertigen neuen Wohnraum zu schaffen.

Die zu erwartenden Immissionen durch die im Süden angrenzende Fa. Wulff sind in einem Schallschutzgutachten festgestellt worden. Notwendige Gegenmaßnahmen sind im Entwurf und den textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans berücksichtigt und werden dem Gutachten entsprechend veranlaßt und ausgeführt.

Die überplante Fläche die z. Zt. im wesentlichen als Ackerfläche genutzt wird, soll als WA-Gebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entsprechend den Vorgaben der Landesregierung NRW bebaut werden.

## **II. Lage des Plangebiets; räumliche Situation**

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Flur 7, Flurstück 1216 (Firma Kortbus)
- im Westen durch den Hermann-Löns-Weg
- im Osten durch die Alverskirchener Straße
- im Süden durch das Grundstück der Firma Wulff und die geplante neue Erschließungsstraße für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs „Grüner Weg Ost“.

Das gesamte Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat eine Größe von 34.184 qm, wobei ein Teil der Fläche durch bereits bestehende Bebauung genutzt wird. Auf den freien Flächen des Plangebiets wird momentan intensive Ackerlandnutzung betrieben, es finden sich keine ökologisch wertvollen Vegetationsreste oder Biotope.

Zur Alverskirchener Straße hin fällt das Gelände im jetzigen Bestand abrupt zu einem Graben hin ab. Der Höhenunterschied des Ackers zur Alverskirchener Straße beträgt im Mittel ca. 1,0 m.

Die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplans trägt den Planungen der Stadt Telgte bezüglich des Ausbaus der Alverskirchener Straße (L 811) rechnung. Grünstreifen, Geh- und Radweg des Ausbaus befinden sich in weiten Teilen innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und sind daher in die Planung integriert.

Im Weiteren erfährt das Plangebiet eine Aufwertung durch die Anlage eines neuen Wohngebiets und paßt sich nahtlos dem Charakter und der Qualität der vorhandenen Strukturen am Hermann-Löns-Weg und der Umgebung an.

## **III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte befindet sich derzeit im Änderungsverfahren. In den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Änderungen berücksichtigt.

## **IV. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans**

### 1. Aufgaben und Ziele

Das überwiegende Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von neuem Wohnraum nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Es sollen Flächen für den Eigenheimbau (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und in Einzelfällen auch für den Geschößwohnungsbau angeboten werden. Gewollt ist ein hoher, innovativer Standard für die Ausführung der Bebauung.

## 2. Baugebiete

Der komplette Teil der Bauflächen wird als WA -allgemeines Wohngebiet- festgesetzt. Durch Festlegung der Trauf- und Firsthöhen, sowie der Firstrichtungen soll im Plangebiet eine einheitliche, städtebaulich fundierte Entwicklung erzielt werden.

## 3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße von der geplanten neuen Straßenführung aus, die auch das im Süden angrenzende Plangebiet des Bebauungsplans Grüner Weg Ost und die Firma Wulff erschließt.

Die neue Wohnstraße mündet im Westen in den Hermann-Löns-Weg. Desweiteren ist das Wohnquartier durch Stichstraßen erschlossen. Die Ausführung der Straßenprofile folgt den Anforderungen für verkehrsberuhigten Ausbau, der Straßenbelag ist eine offenfugige Pflasterung.

An den Seiten werden Parkbuchten zur Nutzung als Besucherstellplätze angeboten, die von Straßengrün begleitet werden.

Die privaten Stellplätze werden den einzelnen Baukörpern direkt zugeordnet, womit eine höhere Flexibilität in der Einzelplanung gegeben ist. Die Versiegelung der Zufahrtsflächen soll durch planungsrechtliche Festsetzungen unterbunden werden.

Die am süd-östlichen Rand des Gebietes gelegenen Reihenhäuser besitzen zur Abdeckung der nötigen Stellplätze einen eingegrüntem Sammelparkplatz mit Carports bzw. Garagen, der die topographischen Gegebenheiten des Geländes nutzt. Auch hier ist der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten.

Das gesamte Plangebiet ist problemlos für Müll- und Rettungsfahrzeuge erreichbar.

## 4. Baugestaltung

Außenwandflächen werden in einer Ausführung mit Sichtmauerwerk, Putz oder Holzverschalung vorgeschlagen, die Dachflächen sind in anthrazitfarbener oder rotbrauner Eindeckung bzw. einer Zinkblecheindeckung auszuführen.

Die Dächer sind als geneigte Dachkonstruktionen mit den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Neigungen auszuführen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

Für Dachgauben und Dacheinschnitte sollen beschränkende Bestimmungen dazu beitragen, daß das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

Die First- und Traufhöhen sowie die Firstrichtungen werden ebenfalls festgelegt.

Doppel- und Reihenhäuser sind laut Festsetzungen in Ausführung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Diese Maßnahmen werden allesamt vorgeschlagen um eine gewünscht harmonische Einheit der neuen Bebauung zu erzielen.

## 5. Grünflächen und Umweltschutz

Das Plangrundstück ist z.Zt. eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß des Landschaftsschutzgesetzes NW auszugleichen ist.

Die Bemessung dieser Ausgleichsmaßnahmen folgt dem Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen und ist nachzuweisen.

Weitere ökologisch Maßnahmen sind die Baumpflanzungen am Straßenrand und die Forderung nach Begrünung der privaten Einstellplatzflächen durch Pflanzstreifen und Bäume.

Ein Pflanzgebot (pro 250 qm Grundstücksfläche ist jeweils ein heimischer Laubbaum vorzusehen) ist ebenfalls Bestandteil der Planung.

Ein weiteres Pflanzgebot gebietet die Anlage einer 8,00 m breiten Vegetationsstreifens (vorzusehen sind auch hier standortgerechte, heimische Flurgehölze, z.B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Holunder, Heckenrosen etc.) entlang der Alverskirchener Straße und der Grenze zum Grundstück der Fa. Wulff.

Der Grad der Bodenversiegelung soll durch die Angaben im geplanten Vorhaben- und Erschließungsplan möglichst gering gehalten werden.

## 6. Ver- und Entsorgung

In zumutbaren Entfernungen sind in der Stadt Telgte Einrichtungen des täglichen und nicht täglichen Bedarfs vorhanden.

Überregionale Verbindungen sind über das Busnetz, durch Einrichtungen des ÖPNV und den Telgter Bahnhof für den Schienenverkehr vorhanden und somit gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit entsprechenden Anschlüssen über die am Hermann-Löns-Weg vorhandene Kanalisation.

Bei der Dachflächenentwässerung ist eine dezentrale Versickerung angestrebt, das anfallende Regenwasser im Straßenraum wird durch eine offenfugige Ausführung der Fahrbahnpflasterung entsorgt. Darüber hinaus auftretende Regenwasser werden über ein gesondertes Leitungsnetz ebenfalls den bereits vorhandenen Kanalisationen am Hermann-Löns-Weg zugeführt.

## 7. Immissionen

Den von der Alverskirchener Straße zu erwartenden Lärmimmissionen des Straßenverkehrs wird ein im Mittel 8,00 m breiter Vegetationsstreifen durch die Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan entgegengestellt.

Als Schutz vor Gewerbelärm ist die Einfriedung des Hofbereichs der Firma Wulff mit einer Lärmschutzwand gemäß des erstellten Schallschutzgutachtens vorzunehmen. Im weiteren befindet sich auch hier ein 8,00 m breiter Vegetationsstreifen an der südlichen Plangebietsgrenze.

Es sind ansonsten keine anderen Immissionsbelastungen zu erwarten.

## 8. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **V. Denkmalschutz**

Belange des Bodendenkmalschutzes werden nicht berührt, es wird jedoch ein textlicher Hinweis in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2

## Stadtfeld III, Telgte-Süd

Gemarkung Telgte-Kirchspiel

Flur 37

Flurstücke 17, 25, 18, 186, 187, 208, 212, 213, 216, 331, 341 tw.

Bewertung für bestehende und geplante Flächennutzungen  
(Biotope)

Nachweis der Flächen für Kompensationsmaßnahmen nach  
den Richtlinien der Stadt Telgte

### I. Bestandsanalyse mit Berechnung der Wertfaktoren

Gesamtgrundstücksfläche des Geltungsbereichs 34.183,77 qm

gesamte Grundstücksflächen	26.739,09 qm
GFL-Flächen	1.727,72 qm
Bestandsflächen	2.546,52 qm
öffentliche Verkehrsflächen	3.170,44 qm

**1. Standort:** bestehende Bebauungen und Gartenflächen am Hermann-Löns-Weg und an der Alverskirchener Straße mit einer gesamten Fläche von 2.546,52 qm.  
Davon versiegelt (ohne Anrechnung für die Wertfaktoren) ca. 1.300 qm.  
Restliche Fläche 1.246,52 qm.

**Biotoptyp** Nr. 6 - Gartenfläche, private Grünlandflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten) - mit dem Wertfaktor -0,4- im Bestand.

1.246,52 qm x Faktor 0,4 498,61 Wertpunkte

**2. Standort:** Flurstück 18, Eingrünung des Bestandes durch Nadelgehölze mit einer Fläche von ca. 400,00 qm

Biotoptyp Nr.18 -Anpflanzungen Hecken, Eingrünungen- mit dem Wertfaktor -0,7- im Bestand

400,00 qm x Faktor 0,7      280,00 Wertpunkte

**3. Standort:** Gesamter Rest der Grundstücksfläche  
34.183,77 qm - 2.546,52 qm - 400,00qm      31.237,25 qm

Biotoptyp Nr. 4 - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche- mit dem Wertfaktor -0,3- im Bestand

31.237,25 qm x Faktor 0,3      9.371,18 Wertpunkte

**Gesamtzahl der anzurechnenden Wertepunkte im Bestand      10.149,79**

## Analyse der durch den VEP festgesetzten Planung mit Berechnung der Wertfaktoren

Gesamtgrundstückfläche 34.183,77 qm

**1. Standort:** bestehende Bebauungen und Gartenflächen zum Hermann-Löns-Weg und an der Alverskirchener Straße mit einer gesamten Fläche von 2.546,52 qm. Davon versiegelt (ohne Anrechnung für die Wertfaktoren) ca. 1.300 qm.

Restliche Fläche 1.246,52 qm

Biotoptyp Nr. 6 -Gartenflächen, private Grünlandflächen in Misch und Wohngebieten (Hausgärten)- mit dem Wertfaktor -0,4- im Bestand

1.246,52 qm x Faktor 0,4 498,61 Wertpunkte

**2. Standort** Straßenrand, Bäume und Pflanzungen zu den Parkbuchten (wie im VEP festgelegt 1 Laubbaum pro 4 Stellplätze) mit einer Fläche von insgesamt 800,00 qm.

Biotoptyp Nr. 24 -Verkehrsgrün mit Baumpflanzung- mit dem Wertfaktor -0,4- in der Planung.

800,00 qm x Faktor 0,4 320,00 Wertpunkte

**3. Standort** neue Erschließungswege (öffentliche Verkehrsflächen und GFZ-Flächen) auszuführen in einer offenfugigen Pflasterung als Wohnstraße, bzw. Fuß- und Radwege mit einer Fläche von 5.402,66 qm - 800,00 qm = 4602,66 qm

Biotoptyp Nr. 2 -Wassergebundene Decke, Pflasterflächen- mit dem Wertfaktor -0,1- in der Planung.

4602,66 qm x Faktor 0,1 460,27 Wertpunkte

**4. Standort** anrechenbar auf die gesamten privaten Grundstücksflächen nach Festsetzungen im VEP, je 250,00 qm Grundstücksfläche - Anpflanzung eines heimischen Laubbaumes (Kronendurchmesser anzurechnen ca. 5,0 m)

26.739,09 qm/250 qm                    107 Laubbäume

107 Laubbäume x 5,00 x 5,00 x 3,142/4 =  
2.100,94 qm Baumfläche

Biotoptyp      Nr. 19 -Einzelbäume / Baumgruppen / Alleenen mit dem Wertfaktor 1,0- in der Planung

2.100,94 qm x Faktor 1,0      2.100,94 Wertpunkte

**5. Standort** anrechenbar auf die gesamte Grundstücksfläche lt. Festsetzungen im VEP, versiegelte Fläche durch Errichtung der Hauptbaukörper und der Nebenanlagen wie Carports, Garagen, Schuppen, etc. je Grundstück (innerhalb der Festsetzungen der GRZ von 0,4) eine Fläche von im Mittel maximal 140,00 qm.

max. 140,00 qm x max. 73 Wohneinheiten  
10.220,00 qm Baufläche.

Biotoptyp      Nr. 1 -versiegelte Flächen- mit dem Wertfaktor -0,0- in der Planung

10.220,00 qm x Faktor 0,0            0,0 Wertpunkte

**6. Standort** private Erschließung, Carports, Zufahrten, den Baukörpern zugeordnet in der Ausführung mit Rasengittersteinen o.ä., Grasdächern auf Garagen (innerhalb der Festsetzungen der GRZ von 0,4) je Grundstück ca. 5,00 m x 3,00 m = 15,00 qm

15,00 qm x max. 50 Wohneinheiten (GFL-Flächen für die restlichen Wohnheiten sh. Punkt Nr. 2)                    750,00 qm

Biotoptyp      Nr. 3 -Begrünte Dachflächen, Rasengittersteine, übererdete Tiefgaragen- mit dem Wertfaktor -0,2- in der Planung

750,00 qm x Faktor 0,2                    150,00 Wertpunkte

<b>7. Standort</b>	Heckenpflanzungen auf den Grundstücksgrenzen und zum Straßenraum (lt. Festsetzungen im VEP) je Grundstück ca. 15,00 qm	
	15,00 qm x max. 73 Wohneinheiten	<u>1.095,00 qm Hecke</u>
Biotoptyp	Nr. 18 -Anpflanzungen, Hecken, Eingrünungen- mit dem <u>Wertfaktor -0,7-</u> in der Planung	
	1.095,00 qm x Faktor 0,7	<u>766,50 Wertpunkte</u>
<b>8. Standort</b>	naturnahe, stufige Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze zur Alverskirchener Straße und an der südlichen Grenze zum Gelände der Fa. Wulff	
	370,00 lfdm x 8,00 m Breite i.M.	<u>2.960,00 qm</u>
Biotoptyp	Nr. 17 -Feldgehölze, Hecken, stufige Waldränder- mit dem <u>Wertfaktor -1,2-</u> in der Planung	
	2.960,00 qm x Faktor 1,2	<u>3552,00 Wertpunkte</u>
<b>9. Standort</b>	Private Gartenflächen, den Wohnhäusern zugeordnet mit einer gesamten Fläche von <u>9.613,15 qm.</u>	
Biotoptyp	Nr. 6 - Gartenfläche, private Grünlandflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten) mit dem <u>Wertfaktor -0,3</u> in der Planung	
	9.613,15 qm x Faktor 0,3	<u>2.883,95 Wertpunkte</u>

Gesamtzahl der anzurechnenden Wertpunkte in  
der Planung 10.732,27

Gesamtzahl der anzurechnenden Wertpunkte im  
Bestand 10.149,79

Hieraus ergibt sich eine positive Flächennutzungsbilanz.  
Es sind keine ökologischen Verluste durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.