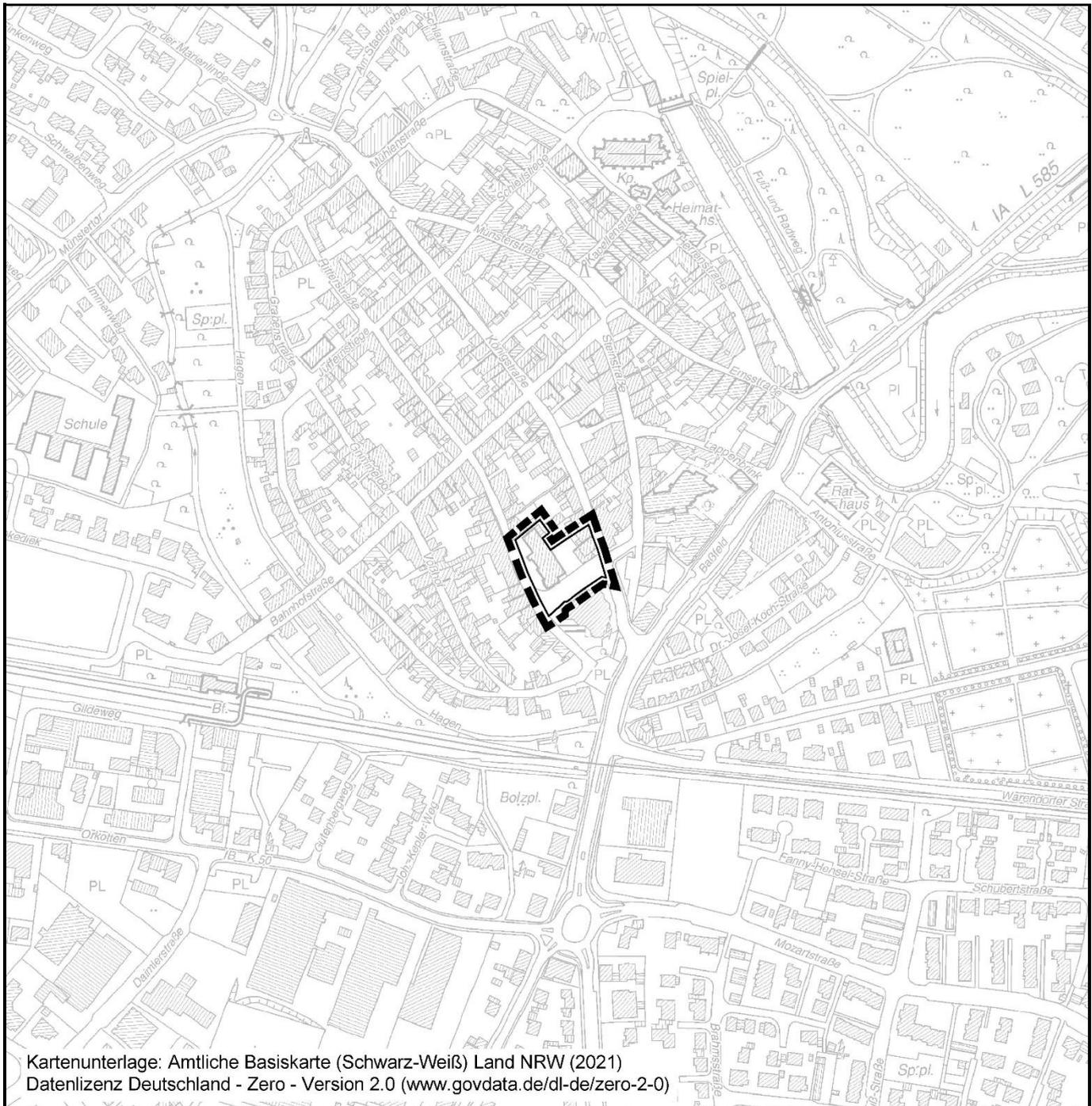




Stadt Telgte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südliche Altstadt - Ritterstraße und Königstraße"

Begründung zum Vorentwurf



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Telgte –

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Altstadt – Ritterstraße
und Königstraße“

Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/Fr-21258011-07 / 10.08.2022

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	5
3.2	Darstellungen des Regionalplanes	5
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.3	Bestehendes Planungsrecht	7
3.4	Einzelhandelskonzept	8
3.5	Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept	9
3.6	Realisierungswettbewerb	10
4.	Ausgangssituation	11
5.	Konzeption	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4	Örtliche Bauvorschriften	14
6.	Erschließung	15
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	15
6.2	Ver- und Entsorgung	15
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	15
7.1	Immissionsschutz	15
7.2	Altlasten / Kampfmittel	16
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	16
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	16
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten	17
10.	Flächenbilanz	17
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	18
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	18
1.1	Boden / Fläche	18

1.2	Gewässer / Grundwasser	18
1.3	Klima / Lufthygiene.....	19
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	19
1.5	Orts- / Landschaftsbild	20
1.6	Mensch / Gesundheit.....	20
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	20
1.8	Wechselwirkungen	20
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.1	Fläche / Boden.....	21
2.2	Gewässer / Grundwasser	21
2.3	Klima / Lufthygiene.....	21
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	22
2.5	Orts- / Landschaftsbild	22
2.6	Mensch / Gesundheit.....	22
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	22
2.8	Wechselwirkungen	22
3.1	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	23
3.2	Ausgleichmaßnahmen	23

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Altstadt – Ritterstraße und Königstraße“ als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ beschlossen. Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst die Flurstücke 29, 200, 201, 202 und 217 der Flur 4 in der Gemarkung Telgte-Stadt mit einer Größe von ca. 0,3 ha. Planungsgrundlage bildet die vom Kreis Warendorf am 30.04.2021 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Bereits im Jahr 2012 gab es im Rahmen des Integrierten Handlungs- und Entwicklungsprojektes IHEK Überlegungen die südliche Altstadt im Bereich des Volksbankgebäudes – Ritterstraße / Königstraße – städtebaulich und funktional weiterzuentwickeln. An diese Überlegungen wurde in Form von Gesprächen zwischen der Stadtverwaltung und der Volksbank Münsterland Nord eG angeknüpft und die Entwicklungsabsichten konkretisiert. Dabei geht es um eine städtebaulich und gestalterisch ansprechende Blockrandbebauung für das städtische Areal des alten Feuerwehrhauses an der Ritterstraße sowie die sich anschließende, im Eigentum der Volksbank Münsterland Nord eG stehenden Parzellen an der Verbindungsstraße zur Königstraße sowie am südwestlichen Ende der Königstraße.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans im Oktober 2017 hatte die Stadtverwaltung die Ratsgremien mündlich über die vorgenannten Überlegungen unterrichtet. In der Gesamtbeschlussfassung zum Brandschutzbedarfsplan hatte der Rat daraufhin folgenden Passus zu dieser Frage einstimmig beschlossen: „Solange die feuerwehrafachliche Notwendigkeit besteht, soll das Feuerwehrgerätehaus an der Ritterstraße provisorisch weiterbetrieben werden. Mittelfristig wird angestrebt, diesen Standort aufzugeben, um an der Stelle Raum für eine städtebauliche Gesamtentwicklung zu geben“.

Aufgrund der positiven Erfahrungen der Freiwilligen Feuerwehr seit Bezug des neuen Feuerwehrgerätehauses an der „Alverskirchener Straße“ und mit Blick auf die in 2021 hergestellte zusätzliche gesicherte Bahnquerung in Höhe von Haus Droste, über die das südliche und das nördliche Stadtgebiet für die Feuerwehr besser miteinander verknüpft worden sind, hat sich die Stadtverwaltung dazu entschieden das Areal der alten Feuerwehr für einen Wohnstandort mit ggf. ergänzenden Funktionen (Dienstleistung, Einzelhandel, etc.) zu entwickeln.

Damit die Interessen der Stadt Telgte hinsichtlich des Städtebaus, der Funktionen und der Gestaltung des Bauprojektes gewahrt bleiben, ist im Herbst 2019 der Realisierungswettbewerb „Wohnen und Leben in der Altstadt von Telgte“ gemeinsam von der Stadt und der Volksbank

Münsterland Nord eG durchgeführt worden. Das Preisgericht tagte am 27.11.2019. Der Wettbewerbsbeitrag vom Architekturbüro hehnpohl architektur bda aus Münster hat dabei den ersten Platz belegt und soll im Auftrag der Volksbank Münsterland Nord eG umgesetzt werden.

Nach Durchführung des gemeinsamen Wettbewerbes haben zwischenzeitlich weitere Gespräche zwischen der Volksbank Münsterland Nord eG, dem Architekturbüro und der Stadt Telgte zur Abstimmung der Rahmenbedingungen für die Überplanung des Grundstücksbereiches stattgefunden.

Das beplante Areal liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadt-Süd“. Die in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erlauben die Umsetzung des geplanten Vorhabens jedoch nicht, sodass für die Umsetzung des Siegerentwurfes die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Altstadt – Ritterstraße und Königstraße“ erforderlich ist.

Der Siegerentwurf soll daher durch das Format eines Vorhaben- und Erschließungsplanes fixiert werden, weil dadurch alle Festsetzungen verbindlich und vorhabenbezogen festgeschrieben werden können.

Es handelt sich bei der Planung um eine baulichen Nachverdichtung innerhalb der Altstadt von Telgte und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschrift des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.2 Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan Münsterland trat am 27.06.2014 in Kraft und stellt den Plangeltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland

Die vorliegende Planung steht dem Regionalplan nicht entgegen.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (Plan: Süd) der Stadt Telgte in der Fassung von 02.08.2017 den Plangeltungsbereich überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dar. Die ehemalige Feuerwehr ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

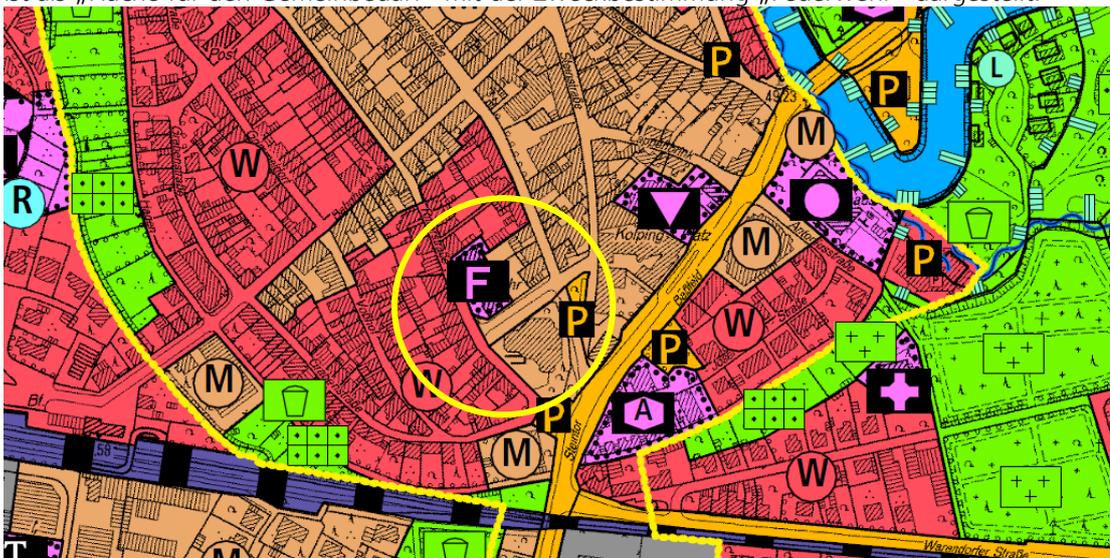


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen. Dies soll im Wege der Berichtigung erfolgen.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadt-Süd“. Der Ursprungsplan sieht für den östlichen Teil des Plangebietes ein „Kerngebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 vor. Die Anzahl der Vollgeschosse ist in diesem Bereich zwingend auf zwei Vollgeschoss begrenzt. Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Zur Baugestaltung werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° bzw. 0° im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Die Gebäude sind ausgehend von der südlich angrenzenden „Ritterstraße“ entlang der festgesetzten Baulinie traufständig zu errichten.

Die Fläche der alten Feuerwehr wird im Ursprungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Der Plan sieht in diesem Bereich eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen vor. Zur Baugestaltung werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° festgesetzt.

Im Bereich der südlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden „Ritterstraße“ werden insgesamt vier Bäume festgesetzt. Ein Baum ist im Kreuzungsbereich „Ritterstraße / Königstraße“ und zwei Bäume sind im Kreuzungsbereich „Ritterstraße / Ritterstraße“ anzupflanzen. Ein weiterer Baum ist etwa mittig der südlichen „Ritterstraße“ zu erhalten.

Darüber hinaus sind die Gestaltungssatzung vom 18.05.1982 und die Erhaltungssatzung vom 28.10.1988 anzuwenden.

Die „Satzung der Stadt Telgte zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung)“ vom 18.05.1982 umfasst die Bebauungsplangeltungsbereiche „Telgte Altstadt-Nord, Mitte und Süd“. Sie umfasst damit den historisch gewachsenen Kern der Stadt Telgte. Die Gestaltungssatzung bestimmt, dass bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen das Ortsgefüge und die Eigenart des Straßenbildes zu berücksichtigen sind. Die ortsbildtypische Parzellenstruktur von Telgte (Breite 10 – 15 m bei traufständigen Bauten, 7 – 10 m bei giebelständigen Bauten) ist einzuhalten. Dies gilt auch für Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen. Die Gestaltungssatzung regelt darüber hinaus die Gestaltung der Außenwandflächen. Die Farbgebung muss sich dabei in die historisch gewachsene Umgebung einordnen. Die Gebäudesockel sind im Material auf die übrige Fassade abzustimmen und dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

Als ortsbildtypische Dachform ist gemäß der Gestaltungssatzung grundsätzlich ein Satteldach mit steiler Dachneigung ohne Drempe zu verwenden. Abweichende Dachformen sind zulässig, wenn sie dem allgemeinen Gestaltungsziel einer satteldachartigen Dachlandschaft und im Einzelnen der

städtebaulichen Situation entsprechen. Die Trauf- und Firstrichtungen sowie Höhen müssen aus der Umgebung entwickelt sein. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel und Dachpfannen in hellrot, unglasiert als Hohlziegel zulässig. Für besondere Bauteile können mit einem Anteil von 20 % abweichende Materialien zugelassen werden.

Im Hinblick auf die Gestaltung der Freiflächen bestimmt die Gestaltungssatzung, dass Müllbehälter vorzugsweise in den Gebäuden untergebracht werden sollen. Bei einer Aufstellung der Müllbehälter außerhalb der Gebäude ist ein Sichtschutz mit Holzblenden oder eine dichte Bepflanzung vorzunehmen. Als Einfriedungen sind Mauern (Material wie Hauptgebäude), dunkle Holzzäune mit senkrechter oder waagerechter Gliederung sowie Hecken zulässig. Die Höhe ist auf 2,0 m begrenzt.

Die Gestaltungssatzung trifft außerdem Regelungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Warenautomaten (Ausnahme Zigarettenautomaten) nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird durch die Gestaltungssatzung begrenzt. Die Anordnung der einzelnen Werbeanlage ist auf die architektonische Gliederung des Gebäudes abzustimmen.

Die einzelnen Festsetzungen sind der Gestaltungssatzung zu entnehmen. Sie sind im vorherigen lediglich zusammenfassend dargestellt worden.

Die Erhaltungssatzung dient zur Erhaltung baulicher Anlagen in der historischen Altstadt. Sie regelt u.a., dass innerhalb des Satzungsgebietes die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf.

3.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Telgte stammt aus dem Jahr 2008 und wurde im Dezember 2016 fortgeschrieben. Das Plangebiet liegt im Zentralen Versorgungsbereich Telgte Innenstadt.

„Der in der Innenstadt Telgtes angesiedelte Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient der gesamtstädtischen und z.T. stadtübergreifenden Versorgung. Mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der innenstädtischen Funktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen, d.h. nicht ausschließlich einzelhandelsrelevante, auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. [...]

[...] Das Profil des zentralen Versorgungsbereiches der Telgter Innenstadt wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. [...] Neben der aktuellen Situation werden auch zukünftige Entwicklungsperspektiven der Telgter Innenstadt berücksichtigt, um weitere Entwicklungen im Zentrum zu ermöglichen und so den vorhandenen Einzelhandelsbestand zu sichern und zu stärken. Aus diesem Grund gehören auch zur Zeit schwächere Nebenlagen der übrigen Altstadt wie z.B. die Ritterstraße sowie der Bereich Orkotten (Ost) als Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich und bekommen damit

den Status als schützenswerter Bereich. Dadurch ist auch der jetzige Feuerwehrstandort Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches und nach einer möglichen Verlagerung zum Orkotten perspektivisch eine potenzielle Umnutzung für den Einzelhandel möglich. [...]”¹

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2016 wird der Plangeltungsbereich weiterhin als ein Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches erfasst. Die vorgenannten Ziele aus dem Jahr 2008 werden dabei sinngemäß fortgeschrieben.²

Ausgehend von den dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Entwicklungsabsichten wird die Ansiedlung von zentrenrelevanten Nutzungen in der Altstadt von Telgte vorbereitet. Dies ist insbesondere an den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu erkennen. In diesem wird eine flexible Nutzung der Erdgeschosszone entlang der südlich gelegenen „Ritterstraße“ vorgesehen, sodass u.a. die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel möglich ist.

3.5 Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept

Im Juli 2011 wurde durch das Büro scheuven + wachten das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) Altstadt/Orkotten vorgestellt. Das Konzept war in einem breit angelegten Beteiligungsprozess mit der Bürgerschaft sowie den Schlüsselakteuren aus verschiedenen Bereichen (Einzelhandel, Wohnen, Unternehmen, Telgter Hanse, Vereinen, etc.) entwickelt worden und zielt auf eine Stärkung der Altstadt einerseits und die Arrondierung und Funktionszuordnung im „Orkotten“ andererseits ab. Es beinhaltet drei Varianten zur Einzelhandelsentwicklung. Ferner enthält es einzelne Projektbausteine, die entweder von privater Seite, von der Stadt Telgte oder auch in einer Kooperation von Stadt und privaten Dritten realisierbar sind.

Für den Plangeltungsbereich sieht das IHEK eine nachhaltige Ordnung des Einzelhandels vor. Es wird ein Investorenwettbewerb für das Areal der Feuerwache ggf. im Zusammenhang mit einer Neugestaltung des Volksbankgeländes zur Sicherung einer adäquaten Gestaltung der Altstadt vorgeschlagen. Dazu werden der Rückbau und der Neubau des Gebäudeensembles der Volksbank als Wohn- und Geschäftshaus ggf. im Zusammenhang mit dem Areal der Feuerwehr empfohlen.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf spiegelt die Empfehlungen des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes grundsätzlich wider. Die Planungen tragen zu einer Stärkung der Altstadt von Telgte mit ihrem Zentralen Versorgungsbereich sowie einer langfristigen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität bei. Mit der flexiblen Nutzung der Erdgeschosszone entlang der südlich gelegenen „Ritterstraße“ sowie deren Gestaltung, wird die städtebauliche Option einer Nutzungsmischung ermöglicht.

¹ Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte, Dortmund, März 2008, Seite 102f.

² Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte -Fortschreibung-, Dortmund, Dezember 2016, Seite 77

3.6 Realisierungswettbewerb

Die im „Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept für die Gestaltung der Telgter Altstadt / Orkotten“ formulierten Zielvorstellungen sind im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes konkretisiert worden. Der städtebauliche Wettbewerb wurde im Herbst 2019 durchgeführt. Das Preisgericht tagte hierzu am 27.11.2019. Der Siegerentwurf stammt von dem Büro „hehnpohl architektur bda“ und wird diesem Bebauungsplan zugrunde gelegt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Siegerentwurf von hehnpohl architektur bda

Das Büro beschreibt seinen Entwurf wie folgt:

„[...] Ausgangspunkt [...] [des] Entwurfes ist die Fortschreibung der mittelalterlichen Stadtstruktur des länglich oval-strukturierten Stadtbildes des Innenstadtkerns von Telgte. Der großmaßstäbliche Zusammenhang mit den von Südosten nach Nordwesten orientierten Straßen (Grabenstraße, Voßhof/Grimmeldorf, Ritterstraße, Königstraße, Steinstraße/Markt) wird mit dem Entwurf sowie dem Konzept für die potenzielle Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Volksbank-Gebäudes als südöstlicher Abschluß der Stadtstruktur fortgeschrieben. Basis des Entwurfes ist die Struktur der Parzellierung des Urkatasters [...]. Die städtebauliche Körnung spiegelt sich in der Maßstäblichkeit sowohl in der Segmentierung der einzelnen Gebäudeteile als auch in der Gestaltung von Dachaufsicht, Grundriss und Fassade wider. Die Blockrandbebauung öffnet sich in dem Bereich des bestehenden Baumes und ermöglicht die Erschließung des Areals auch über den Innenhof.

[...] Die verschiedenen Bereiche des Wettbewerbsgebietes werden differenziert behandelt. An der Königstraße und der südöstlichen Ritterstraße ist eine flexible Erdgeschossnutzung möglich, dies sind Räumlichkeiten für Dienstleistung, Kurs- oder Schulungsräume, Räumlichkeiten für Praxen oder, Einrichtungen der Tagespflege, Ladengeschäfte etc., aber auch Gemeinschaftsräume der

Bewohner der Gebäude bzw. des Stadtviertels. Die öffentlich geförderten Wohnungen befinden sich im östlichen und südöstlichen Bereich des Areals Ecke Ritterstraße/Königstraße, die frei finanzierten Wohnung im südwestlichen und südlichen Bereich der Ritterstraße.

Im Bereich der südwestlichen Ritterstraße sind frei finanzierte Wohnungen im Erdgeschoss als Hochparterre vorgesehen, da dieser Bereich der Ritterstraße eine ruhige Wohnlage ist und gleichzeitig ein Wohnen ohne Einblickmöglichkeit der Passanten gewährleistet wird. Dafür wird das natürliche Gefälle des leicht abfallenden Geländes von der Königs- zur Ritterstraße genutzt. Alle Treppenhäuser stecken durch. Der begrünte Innenhof kann durch die Bewohner genutzt werden (Spielplatz etc.) auch die überdachten Fahrradabstellplätze sind hier vorgesehen. Durch die Traufgassen an der nordwestlichen und der nordöstlichen Gebäudegrenze sind weitere Zugänge für die Bewohner in den Innenhof möglich. Alle Nutzungseinheiten sind barrierefrei. Die Räume für Kinderwagen sind im Eingangsbereich des Erdgeschosses angeordnet, auch die Müllräume sind jeweils straßenseitig im Erdgeschoss angeordnet, sind separat zu belüften und haben einen gesonderten Außenzugang.

Im Untergeschoss sind 42 Stellplätze in der Tiefgarage angeordnet. Insgesamt sind 3 große Technikräume vorgesehen. Im Untergeschoss hat jede Wohnung einen Abstellraum, an jedes Treppenhaus ist ein allgemeiner Wasch- und Trockenkeller angegliedert. [...]“³

Das Preisgericht hat insbesondere die aus der Blockrandbebauung abgeleitete Baukörperabfolge von trauf- und giebelständigen Gebäuden positiv gewürdigt. Durch die Öffnung des Blockrandes und das Zurückweichen der süd-östlichen traufständigen Gebäudeeinheit in Kombination mit den erdgeschossigen Kolonnaden wird aus Sicht des Preisgerichtes außerdem eine gelungene Aufweitung des Straßenraumes erzeugt.⁴

4. Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Süden der Altstadt von Telgte. Das Plangebiet umfasst die Bebauung am südlichen Ende der „Königstraße“, die der Volksbank gegenüberliegende Fläche und die ehemalige Feuerwache an der „Ritterstraße“. Die südlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzende „Ritterstraße“ wird ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das nähere Umfeld ist größtenteils durch Wohnnutzen geprägt. Südlich an den Plangeltungsbereich angrenzend befindet sich das Gebäude der Volksbank Münsterland Nord eG. Im Bereich der umliegenden Altstadt befinden sich mehreren Wohn- und Geschäftsgebäude, die bspw. durch Arztpraxen, körpernahe Dienstleister oder Café- und Restaurantbetriebe genutzt werden. Der großflächige Einzelhandel konzentriert sich entlang der südwestlich vom Plangebiet gelegenen Straße „Orkotten“.

³ Competitionline 2019: Wohnen und Leben in der Altstadt von Telgte. Abgerufen von <https://www.competitionline.com/de/news/ergebnisse/wohnen-und-leben-in-der-altstadt-von-telgte-373609/prizengroup/1-preis-122986.html> (Abgerufen am 05.01.2021)

⁴ ebd.

Das Plangebiet befindet sich auf etwa 51,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) und weist eine tendenzielle Neigung in Richtung Nordwesten auf.

5. Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Gebietscharakter der im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten Planungen, wird als Baugebietstyp ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Die Möglichkeit „Urbane Gebiete“ auszuweisen besteht seit der Novelle des BauGB im Mai 2017. Der neu eingeführte § 6a BauNVO regelt: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.“ „Urbane Gebiete“ kommen insbesondere in klassischen Innenstadtbereichen in Betracht, die nach alter BauNVO als „Kerngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Besondere Wohngebiete“ festgesetzt würden. Eine wichtige Unterscheidung zum „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) und zum „Kerngebiet“ (§ 7 BauNVO) ist, dass im „Urbanen Gebiet“ keine Gleichwertigkeit der Nutzung erforderlich ist. Dem gegenüber stehen im „Mischgebiet“ Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichwertig nebeneinander. Im „Kerngebiet“ liegt der Schwerpunkt in der Unterbringung von Handelsbetrieben; Wohnnutzungen sind nur beschränkt zulässig.

Die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ entspricht den Nutzungen im Umfeld des Plangeltungsbereiches mit einer unregelmäßigen Durchmischung von Wohnen und Geschäfts- bzw. Ladenlokalen. Darüber hinaus bietet diese Festsetzung ein größtmögliches Nutzungsspektrum, was dem Planungsziel, die Nutzungsmischung in der Altstadt von Telgte zu stärken, entspricht.

Insgesamt sollen 36 Wohneinheiten entstehen. Mehr als ein Viertel der Wohnungen (13 Wohnungen; ca. 36 %) sollen Sozialwohnungen werden. An der „Königstraße“ und der südöstlichen „Ritterstraße“ ist eine flexible Erdgeschossnutzung vorgesehen.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen, um sowohl die projektierte als auch bestehende Wohnnutzung vor störenden Immissionen zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen.

Unter Vergnügungsstätten können in Anlehnung an die einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch

räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und den Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Aufgrund von unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das „Urbane Gebiet“ in MU1 bis MU4 differenziert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird ausgehend von dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben mit 0,6 festgesetzt. Das nach § 17 BauNVO für „Urbane Gebiete“ zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) wird unterschritten. Im Hinblick auf den Ursprungsplan wird die zulässige Grundflächenzahl ebenfalls unterschritten, sodass bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der tatsächlichen Bodenversiegelung eine Entsiegelung der Flächen stattfindet. Die Unterschreitung des in § 17 BauNVO definierten Orientierungswertes sichert in Verbindung mit den ausgewiesenen Baufenstern ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild im Innenhof der vorgesehene Blockrandbebauung.

Im Hinblick auf eine dem zentralen Standort angemessene bauliche Dichte sollen bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 die Errichtung von drei (MU3) bzw. vier Vollgeschossen (MU1, MU2 und MU4) ermöglicht werden.

Für die räumlich wahrnehmbare Struktur ist die Höhe der Gebäude (Trauf- und Firsthöhe) entscheidend. Um die Gebäude im Plangebiet in ihrer Kubatur verbindlich zu beschränken und Überschreitungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude zusätzlich durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe definiert.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeniveau und an den umgebenden Straßen / Gebäuden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den Planungen des Vorhabenträgers, weshalb auch die genaue Positionierung der Baukörper im Plangebiet dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist.

Wie im Ursprungsplan festgesetzt, wird auch weiterhin eine geschlossene Bauweise zur Umsetzung der Blockrandbebauung vorgesehen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Mit Blick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes am südlichen Altstadtzugang sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von überdachten und eingehausten Fahrradabstellplätzen, Wegen und Zufahrten, Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter und notwendigen Kinderspielflächen – nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat gemäß den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Telgte zu erfolgen.

Die unter § 10 der Gestaltungssatzung der Stadt Telgte getroffenen Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan insofern konkretisiert, in dem als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 50° festgesetzt wird. Abweichende Dachformen sind ausschließlich für Nebenanlagen zulässig, da diese bei dem geplanten Vorhaben im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet sind und von der Straßenseite lediglich indirekt eingesehen werden können. Die ortsbildtypische Dachform wird somit weiterhin gewahrt und die Eigenart des Straßenbildes nicht gestört.

Dachflächen von Nebenanlagen mit einer flachen Neigung ($\leq 15^\circ$) sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaues von mindestens 10 cm voraussetzt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird im Westen und Süden über die „Ritterstraße“ und im Osten über die „Königstraße“ erschlossen. Die beiden Straßen stellen in nördliche Richtung eine direkte Verbindung zur Altstadt von Telgte her. Die „Ritterstraße“ setzt sich im Süden als „Grabenstraße“ fort. Die südlich des Plangeltungsbereichs gelegene Landesstraße „Baßfeld“ kann über die „Königstraße“ und über einen Fußweg von der „Grabenstraße“ aus erreicht werden.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ergänzend die „Ritterstraße“ einbezogen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan überlagert im Südwesten einen Teil des Flurstücks 202. Die „Ritterstraße“ wird in diesem Bereich durch die alte Feuerwehr als genutzt. Die Einbeziehung der Teilfläche des Flurstücks 202 ist städtebaulich erforderlich, um entsprechend der Zielvorstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Umsetzung einer gestalterisch ansprechenden Blockrandbebauung zu ermöglichen. Die Überplanung des Teilstücks ist unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Fahrbahnbreite von ca. 10 m unschädlich. Die verkehrlichen Sichtbeziehungen werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Tiefgarage mit 42 Stellplätzen. Mit der Tiefgarage soll u.a. der Parkdruck in der Altstadt von Telgte reduziert werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um weitere Abwasser aufnehmen zu können.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Baugebiet (MU) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Um mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch einwirkende Lärmimmissionen zu prüfen, wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt. Immissionsvorbelastungen bestehen durch die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen

⁵ Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Telgte, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südliche Altstadt – Ritterstraße und Königstraße“, Schalltechnische Untersuchung, Osnabrück, 11.07.2022

der „Königstraße“ und der „Ritterstraße“. Eine Realisierung ausreichender aktiver Schutzmaßnahmen ist in dem dicht besiedelten Bereich nicht möglich. Deshalb werden passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen und diese durch eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen als Vorgabe für eine bauliche Umsetzung fixiert. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche sind in einem separaten Fenster in der Planzeichnung dargestellt, um die Lesbarkeit der Festsetzung zu gewährleisten.

Die innenliegenden Balkone und Gebäude-Kubaturen sorgen dafür, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig baulich genutzt. Ausgehend vom Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht von einer weiteren Versiegelung als Folge der Planung auszugehen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird gegenüber der bestehenden Situation grundsätzlich eine Entsiegelung der Flächen bewirkt.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Bäume in den Kreuzungsbereichen „Ritterstraße/Königstraße“ und „Ritterstraße/Ritterstraße“ sind nicht angepflanzt worden. Im Hinblick auf eine mögliche Umgestaltung der südlichen „Ritterstraße“ im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die entsprechende Festsetzung verzichtet. Bedingt durch die stadtbild- und freiraumprägende sowie ökologische und klimatische Bedeutung des im Plangebiet vorhandenen Baumes im Bereich der südlichen „Ritterstraße“ wird dieser, wie auch im Ursprungsplan, zum Erhalt festgesetzt. Der Baum hat einen Stammdurchmesser von etwa 90 cm.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden nicht gesehen, da die Nutzungsart im Wesentlichen unverändert bleibt. Aufgrund der (im Umfeld) bereits vorhandenen Bebauung wird zudem die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen vermieden.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Telgte befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des

Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte. Im näheren Umfeld befindet sich etwa 5 m südwestlich vom Plangeltungsbereich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus (Ritterstraße 59).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan beplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Volksbank Münsterland Nord eG und stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung. Die „Ritterstraße“ befindet sich im öffentlichen Eigentum und ist gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden.

10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,3 ha. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst etwa 0,21 ha. Die „Ritterstraße“ umfasst etwa 0,09 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt für das Plangebiet Schichten der Serie Oberpleistozän (System Quartär). Vorherrschende Gebietsarten sind Fein- und Mittelsand (schwach schluffig, örtlich anmoorig, graubraun), Schluff (feinsandig, tonig, grau bis dunkelgrau) und Kies (sandig, grau).

Die Bodenübersichtskarte (BK 50) stellt die Bodeneinheit Podsol-Braunerde dar. Vorherrschende Bodenart in den oberen Schichten ist schwach schluffiger Sand. Die Wertezahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich zwischen 25 bis 40.

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. In ca. 270 m Entfernung befindet sich nordöstlich die Ems. Etwa 220 m in südwestliche Richtung befindet sich der Böhmer Bach. Die Grundwasserstufe wird in der Bodenübersichtskarte (BK 50) mit 0 – ohne Grundwasser angegeben. Die Niederschlagsversickerung erfolgt derzeit auf den unversiegelten Flächen bzw. in den Gartenbereichen.

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt eine Ergänzung zu den deutschlandweit verfügbaren Hochwasserkarten und Hochwasserrisikokarten dar. Im Bereich des Plangebietes sammelt sich entlang des Niederschlagswasser insbesondere im Bereich der geplanten Hofflächen sowie entlang der „Ritterstraße“ im Bereich der geplanten Kolonnaden. Eine weitere Sammelfläche befindet sich in der „Königstraße“ im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt. Gemäß der Hinweiskarten können Wassertiefen zwischen ca. 12 cm und 18 cm erreicht werden.

1.3 Klima / Lufthygiene

Das Klima der Stadt Telgte ist insgesamt als warm-gemäßigt, mit ca. 733,9 mm durchschnittlichem Jahresniederschlag und einer Jahresmitteltemperatur von ca. 10,4 °C, zu beschreiben. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der bereits versiegelten Flächen ist innerhalb des Geltungsbereichs von einem innenstadttypischen Kleinklima auszugehen.

Es handelt sich nicht um ein Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftsammelgebiet.

Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich stellt den Grenzraum der naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland“ im Landschaftsraum „Handorfer Sandplatte“.

Die vorherrschende natürliche potentielle Vegetation stellen feuchtigkeitsliebende Waldformen wie der Feuchte Eichen-Buchenwald, der Feuchte Eichen-Birkenwald (stellenweise mit Erle), der Erlen-Eichen-Birkenwald (teils Feuchter Eichen-Birkenwald), der Eichen-Auenwald der sandigen Flusstäler Norddeutschlands (stellenweise Eichen-Hainbuchenwald und Erlenbruchwald), der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald (stellenweise Erlenbruchwald und Eichen-Hainbuchenwald), auch Stauwasserböden der Artenarme Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (im norddeutschen Flachland stellenweise mit Stieleichen-Birkenwald) bzw. der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald und Eichen-Buchenwald im Wechsel sowie bei lehmigen Talböden der Artenreiche Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Es sind lediglich einzelne Gartenbäume vorhanden. Im Bereich der „Ritterstraße“ ist ein erhaltenswerter Baum vorhanden. Dieser ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich in etwa 380 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet LSG-3912-001. Das Landschaftsschutzgebiet wird linear von der Emsaue durchzogen, die als Naturschutzgebiet WAF-083 gekennzeichnet ist.

Sowohl das Landschaftsschutzgebiet als auch das Naturschutzgebiet sind Bestandteil des „Landschaftsplan Telgte“. Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes. Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotope vorhanden.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld im Wesentlichen durch die anthropogene Nutzung geprägt. Im näheren Umfeld gibt es Siedlungs- und Dienstleistungsstrukturen sowie Verkehrsflächen. Es gibt keine Übergänge zur freien Landschaft. Die Gebäude wurden in geschlossener Bauweise mit ein- bis zwei Vollgeschossen errichtet. Sie verfügen in der Regel über symmetrische Neigungsdächer.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Telgte. Das nahe Umfeld weist einen geringen Begrünungsgrad auf. Die nordöstlich gelegene „Dümmert-Park“ kann der unmittelbaren Naherholung dienen.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende „Königstraße“ belastet das Plangebiet durch Verkehrslärm.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gemäß der planungsrechtlichen Auskunft weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Durch Teilentsiegelungen im Bereich künftiger Baukörper werden Flächen geschaffen, auf denen wieder eine natürliche Bodenentwicklung verbunden mit einer Regeneration der Bodenfunktionen einsetzen kann.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades ist auf den Flächen infolge der festgesetzten Grundflächenzahl gegenüber der tatsächlichen Versiegelung langfristig eine Entsiegelung von Teilen der Flächen zu erwarten. Damit einhergehend sind eine höhere Grundwasserneubildung sowie ein geringerer Oberflächenwasserabfluss.

2.3 Klima / Lufthygiene

Die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Inanspruchnahme wird das lokale Temperaturniveau und die örtliche Luftfeuchtigkeit auf der Fläche voraussichtlich nicht spürbar negativ beeinflussen. Es handelt sich angesichts der planungsrechtlich bisher ermöglichten Versiegelung insgesamt um Entsiegelung im Bereich der Altstadt von Telgte.

Die Dachbegrünung der Nebenanlagen sowie der Erhalt des Baumes im Bereich der „Ritterstraße“ führen insbesondere zu einer Verbesserung der Luftqualität (u.a. Filterung von Staub und Luftverunreinigungen), des Mikroklimas (u.a. Erhöhung der Luftfeuchte), der Biodiversität (u.a. Lebensraum) und der Erholungsfunktion (u.a. ästhetischer und psychologische Funktion).

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Angesichts der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches und der vorhandenen Versiegelung werden keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet. Artenschutzrechtliche Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. In dem heterogenen Umgebungsumfeld werden die getroffenen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung nicht visuell auffällig werden, insbesondere da bei der Umsetzung des Vorhabens die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Telgte (Stand: 25.03.1982) zu beachten sind.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Immissionsvorbelastungen wurden im Rahmen des Planverfahrens gutachterlich untersucht. Im Resultat der Untersuchungen sind Schutzmaßnahmen für die sensiblen Nutzungen des Plangebietes erforderlich.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

3.1 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Mit dem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept hat die Stadt Telgte ihre städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung der Altstadt dargestellt. Zur Stärkung der Wohnfunktion und des öffentlichen Raumes in der Altstadt ist die Maßnahme unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellung unvermeidbar. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind sowohl die Gestaltungs- als auch die Erhaltungssatzung der Stadt Telgte zu beachten, sodass negative optische Auswirkungen vermieden werden.

Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Mit dem Feuerwehrgerätehaus und der Rettungswache an der „Alverskirchener Straße“ befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Telgte an einem integrierten Standort. Mit der Inbetriebnahme der Bahnübergangsteuerungsanlage (BÜSTRA) im Bereich von Haus Droste im Jahr 2021 ist zudem die Erreichbarkeit des nördlich der Bahnlinien gelegenen Stadtgebietes gesichert.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:
Osnabrück, 10.08.2022
Bg/Fr-21258011-07

Planungsbüro Hahm GmbH