

Bebauungsplan „Orkotten I“
62. Änderung
Begründung
Stadt Telgte

Bebauungsplan „Orkotten I“ 62. Änderung

Begründung Stadt Telgte

Bearbeitung:

Planungsbüro g8 GbR
Büro für umweltgerechte
Raum- und Stadtplanung
Birgit Kastrup, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin AK NW
Wolfgang Würstlin, Dipl.-Ing.
Stadtplaner AK NW

Scheffelstraße 6
44147 Dortmund
Tel. 0231 / 818691
Fax 0231 /818693
info@g8-dortmund.de
www.g8-dortmund.de

Plantagenplatz 3
14482 Potsdam
Tel. 0700 / stadtplaner
Fax 0700 / faxstadt
info@g8-potsdam.de
www.g8-potsdam.de

Stand:

September 2007

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2 Planungserfordernis.....	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.4 Derzeitige Nutzungen.....	5
1.5 Planverfahren / Flächennutzungsplan.....	5
2. Planungsinhalt (Festsetzungen).....	5
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	7
2.4 Bauliche Gestaltung.....	7
2.5 Verkehrsflächen.....	8
3. Auswirkungen der Planung.....	8
3.1 Landschaft und Naturschutz.....	8
3.2 Immissionsschutz.....	8
3.3 Altlasten / Baugrund.....	10
3.4 Ver- und Entsorgung.....	10
3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	10
3.6 Kampfmittel.....	10
4. Realisierung	11
5. Flächenbilanz.....	11

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Orkotten I“ liegt im Süden der Stadt Tegte und grenzt unmittelbar südlich an die Eisenbahnstrecke. Der Bebauungsplan berührt die Flure 7, 8, 38 und 41 der Gemarkung Telgte-Stadt, umfasst ca. 44 ha und beinhaltet Baugebiete die von GE im Nordwesten über MI im Nordosten und im Zentrum bis WA und WR im Süden reichen. Der zu ändernde Bereich umfasst knapp 0,5 ha und liegt am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Orkotten I“, nahe dem Bahnhof Tegte, an der Schnittstelle zwischen GE und MI. Der Änderungsbereich der 62. Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten I“ umfasst die Flurstücke 568 und 569 des Flur 8 der Gemarkung Tegte-Stadt (Abgrenzung und Bezeichnung der Flurstücke sind nicht mehr mit denen im Original-Bebauungsplan dargestellten identisch!) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den die Bahnlinie begleitenden Fußweg bzw. durch die nördliche Grenze des Flurstücks 568,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 568 und 569,
- im Süden durch die Straße „Orkotten“ bzw. die südlichen Grenzen der Flurstücke 568 und 569 sowie
- im Osten durch die westliche Grenze des bisherigen Mischgebietes bzw. die östliche Grenze des Flurstücks 568.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

Die Flurstücke sind im Privateigentum.

1.2 Planungserfordernis

Nach einem Brand ist ein großer Teil der Gebäude auf dem Flurstück 568 vernichtet worden und die Fläche weitgehend brachgefallen. Daher besteht akuter Handlungsbedarf. Eine gewerbliche Wiedernutzung des Geländes gestaltet sich schierig, da aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung im östlich angrenzenden Mischgebiet, aber auch durch Betriebswohnungen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet und innerhalb des Änderungsbereichs selber (Flurstück 569), Nutzungskonflikte drohen. Auch Größe, Zuschnitt und verkehrstechnische Anbindung sind nach heutigen Maßstäben für eine gewerbliche Ansiedlung suboptimal.

Andererseits besteht eine Nachfrage nach Standorten in Telgte, an denen Arbeiten und Wohnen im Eigenheim kombiniert werden kann. Insbesondere kleinere Gewerbebetriebe mit angegliederter Betriebswohnung drängen in Gewerbegebiete, in denen sie aber tendenziell Konflikte auslösen können.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die geplante Nutzungsänderung im Zuge des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Wiedernutzung einer stadtkernnahen, brachgefallenen Fläche im Sinne der Innenentwicklung. Ziel ist es, die Schnittstelle zwischen GE und MI neu zu ordnen und die städtebauliche Situation aufzuwerten sowie gleichzeitig dauerhafte Lösungen für potenzielle Nutzungskonflikte durch die bisherige Gemengelage zu entwickeln. Dabei sollen unter anderen Nachfragen von Kleinstgewerbetrieben mit Betriebswohnungen an eine adäquate Stelle kanalisiert werden. Die künftige Nutzungsfestsetzung soll eingeschränktes Gewerbe und Mischgebiet beinhalten.

1.4 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich der 62. Änderung des Bebauungsplan „Orkotten I“ ist derzeit als GE ausgewiesen. Im Süden unmittelbar an die Straße Orkotten angrenzend steht ein als Betriebswohnung errichtetes Wohnhaus. Nördlich angrenzend liegt die überwiegend brachgefallene Gewerbefläche. Im Westen grenzen die Wohnhäuser des östlich gelegenen Mischgebietes an. Im Westen befinden sich drei Betriebswohnungen und zwei Lagerhallen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes. Im Norden befinden sich ein Rad-/ Fußweg und Gleisanlagen. Dahinter liegt ein Wohngebiet. Im Süden wird das Gelände durch den Orkotten erschlossen. Süden daran grenzt wieder Gewerbegebiet.

1.5 Planverfahren / Flächennutzungsplan

Die 62. Änderung des Bebauungsplan „Orkotten I“ soll gemäß §13 BauGB in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan stellt zur Zeit die gesamte Fläche des Änderungsbereichs als Gewerbliche Baufläche da. Östlich grenzt unmittelbar Gemischte Baufläche an. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes kann, sofern sinnvoll oder erforderlich, beim beschleunigten Bebauungsplan-Verfahren auch im Nachgang erfolgen.

2. PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Änderungsbereichs wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben mit angeschlossenen Betriebswohnungen. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, außer Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW 183) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandel mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten.

Damit wird das Gewerbegebiet soweit eingeschränkt, dass es keine Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung auslösen kann. Das Gewerbegebiet stellt dabei einen Puffer zum östlich angrenzenden, vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Mischgebiet dar. Die ergänzten Nutzungseinschränkungen dienen somit allesamt der Konfliktvermeidung. Die Einschränkungen bezogen auf den Einzelhandel im GE sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplan „Orkotten I“.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, die nach § 8 (3) Nr. 1 BuaNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sind in diesem Gebiet gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig. Der explizite Verweis auf Betriebe mit Betriebswohnungen definiert die geplante Prägung des Gebietes. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes ist hierdurch nicht gefährdet, da die Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb grundsätzliche Voraussetzung für das Wohnen ist. Auf den Passus, dass in Grundfläche und Baumasse die betriebsbezogene Wohnung der gewerblichen untergeordnet sein muss, wird bewusst verzichtet, denn Ziel der Planung ist, mit dem geplanten, eingeschränkten Gewerbegebiet gerade für die Grenzfälle, die in einem normalen Gewerbegebiet erfahrungsgemäß zu erheblichen Konflikten führen, ein Auffangbecken zu liefern.

Ferner sind Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. zugelassen werden, sofern sie mit dem Charakter des Gebietes vereinbar sind.

Im Osten des Änderungsbereichs wird Mischgebiet festgesetzt. Für das Mischgebiet gelten keine weiteren Beschränkungen außer denjenigen für MI, die bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplan „Orkotten I“ sind. Hierbei handelt es sich um Beschränkungen für den Einzelhandel.

Damit dient dieser Teil des Änderungsbereich auch dem Ziel der Unterbringung von Wohn- und Arbeitsstätten. Lediglich der unmittelbare Bezug von Wohngebäude und Betrieb entfällt, da der bereits durch das eingeschränkte GE entstehende Puffer zum westlich des Änderungsbereichs angrenzenden Gewerbegebiet Konflikte minimiert.

Entgegen der ursprünglichen Änderung wird im Westen das eingeschränkte Gewerbegebiet nach Süden bis zum Orkotten verlängert. Zunächst war diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen worden. Ziel dieser Änderung ist, den westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Betrieben größtmögliche Flexibilität zu garantieren. Indem der Schutzstatus des bestehenden Betriebswohnhauses nicht durch Umwidmung zu einem Mischgebiet angehoben wird sondern weiterhin gewerbegebiet bleibt, sind nicht nur der Bestand und die Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe gesichert, sondern auch umfangreiche Umnutzungen der Hallen möglich ohne, dass sich zusätzlich Einschränkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben werden. (siehe auch 3.2 Immissionsschutz)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Orkotten I“. Die maximale Gebäudehöhe wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die GRZ entspricht den Obergrenzen des 17 BauNVO. Damit sind aufgrund der neu gezogenen Baugrenzen der übernommenen Festsetzungen zur Fußboden Oberkante (0,6 m über Straßenoberkante) und zur Dachneigung (0°-30°) zwei Geschosse mit einem Staffelgeschoss möglich.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die Bebauung soll im Osten in offener Bauweise erfolgen. Die Baugrenzen sind so gezogen, dass Baugrundstücke mit Südorientierung und Südgärten entstehen. Die Baufenster weisen eine Tiefe von 13,5 m auf und reichen bis auf 1,5 m an die interne Erschließung heran. Eine Ausnahme bildet lediglich der kurze Stich im Nordosten. In diesem wenig frequentierten Erschließungsteil wird zugunsten der Südgärten der Abstand auf 1 m reduziert. Im Gegenzug zu den eng gezogenen Baugrenzen können Stellplätze, Garagen und kleinere Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen untergebracht werden.

Im Östlichen Teil, sowohl im GE** als auch im MI, ist abweichende Bauweise festgesetzt. Da bislang geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, rücken von Westen her die Gebäude der Nachbargrundstücke bis an die westliche Grenze des Änderungsbereichs heran. Deshalb darf an die westliche Baugebietsgrenze direkt angebaut werden, sofern die Außenwände keine Öffnungen aufweisen. In alle anderen Richtungen gelten die Grenzabstände des § 6 BauO NRW. In einem Abstand von 3 m zur westlichen Baugebietsgrenze sind allerdings keine Wohn- oder Schlafräume zulässig (siehe hierzu auch Immissionsschutz).

Aufgrund der stärker gewerblichen Prägung des westlichen Teils sind hier die Baugrenzen großzügiger gezogen.

2.4 Bauliche Gestaltung

Aufgrund einer der Erschließung „Orkotten“ abgewandten Lage des Baugebietes sind keine besonderen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung erforderlich. Festsetzungen zu Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu Einfriedigungen, wie sie in anderen Wohn- und Mischgebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Orkotten I“ bestehen, gelten daher nicht für den Änderungsbereich. Lediglich die bestehenden Festsetzungen zur Dachneigung zur Fußbodenoberkante und zu Werbeanlagen werden im Änderungsbereich übernommen.

Entlang des nördlich gelegenen Fuß-/Radweges und der Bahnlinie wird die Gebäudeorientierung vorgegeben. Dies dient der Ausbildung einer klaren Raumkante an dem stark frequentierten Weg und bietet durch die damit erzwungene konsequente Südorientierung immissionstechnische Vorzüge. Wohn- und Schlafräume orientieren sich entsprechend nicht zur Bahnlinie sondern zur der Bahnlinie abgewandten Seite (siehe hierzu auch Immissionsschutz).

2.5 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße erschlossen, die im Bereich der bestehenden Einfahrt in den Orkotten mündet. Die Erschließungsstraße weist bis zur Platzaufweitung eine Breite von 5 m auf. Ein ergänzender kurzer Erschließungsweg nach Osten, der nur einzelne Baugrundstücke erschließt ist auf 3 m reduziert. Von der Platzaufweitung verläuft ein öffentlicher Rad-/ Fußweg nach Norden mit Anschluß an den bestehenden Rad-/Fußweg parallel zur Bahn. Damit wird eine schnelle fußläufige Verbindung vom Baugebiet zum Bahnhof Telgte geschaffen.

Der Platzaufweitung dient als Wendemöglichkeit für PKW und Transporter. Sie ist nicht für Müllfahrzeuge dimensioniert. Aus diesem Grund ist am Eingang in das Baugebiet am Orkotten eine Aufstellfläche für Abfallbehälter vorgesehen, die während der Abholzeiten genutzt werden kann.

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da mit der Konkretisierung der Schnittstelle zwischen GE und MI innerhalb des Bebauungsplans „Orkotten I“ die Grundzüge der Planung nicht verändert werden und negative Auswirkungen, insbesondere für die Umwelt, durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angestrebt. Entsprechend entfällt die Notwendigkeit zum Erstellen eines Umweltberichtes und zur Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und der Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen.

3.1 Landschaft und Naturschutz

Ziel des Vorhabens ist die adäquate Reaktivierung einer Gewerbebrache sowie die Konversion von Teilen der gewerblichen Baufläche zu einem Mischgebiet. Da in dem Baugebiet u.a. Betriebswohnungen und Einfamilienhäuser entstehen sollen wird sich der Grünanteil erhöhen. Die GRZ wird im Bereich des Mischgebietes reduziert. Entsprechend ist mit einer ökologischen Aufwertung der Fläche im Vergleich zur derzeitigen rechtlichen Ausgangsbasis, aber auch im Vergleich zum Istzustand zu rechnen.

3.2 Immissionsschutz

Für das Plangebiet lassen sich Gewerbe- und Verkehrslärm als relevante Immissionen ausmachen. Entsprechend wurde ein Schallgutachten (Schallgutachten Nr. 5 423 07, Uppenkamp & Partner) durch die Firma Uppenkamp & Partner erstellt. *Ziel dieser gutachterlichen Ausarbeitung war die Ermittlung und Darstellung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie der Geräuscheinwirkung der angrenzenden Gewerbenutzung des Gildeweges. Zur Sicherung des Bestandsschutzes der bestehenden Gewerbebetriebe und insbesondere deren Erweiterungspotenzial entsprechend der Ausweisung Gewerbegebiet wurden im Rahmen des Gutachtens Ansätze zugrunde gelegt, die erheblich über die aktuelle Nutzung hinaus gehen. Diesem konservativen Ansatz entsprechend wurden mittels einer*

Ausbreitungsberechnung die Flächen, die einer gewerblichen Nutzung und Flächen, die einer Mischgebietenutzung zuzuführen sind, ermittelt. (siehe Gutachten).

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm (Schiene und Straße)

Wie die Berechnungen zeigen, werden die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von zur Tageszeit 60 dB(A) im Erdgeschoss (2,8 m) innerhalb des Plangebietes parallel zum Orkotten bis in eine Tiefe von ca. 25 m, die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte von 65 dB(A) bis in eine Tiefe von ca. 10 m überschritten. Zur Nachtzeit werden im Obergeschoss (5,6 m) die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) parallel zum Orkotten bis in eine Tiefe von ca. 30 m und die für Gewerbegebiete von 55 dB(A) geltenden Orientierungswerte bis in eine Tiefe von ca. 15 m überschritten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte wird durch die Straße Orkotten verursacht. Die Belastung durch die Bahnlinie ist von untergeordneter Bedeutung. Aktuell befindet sich nur das Betriebsinhaberwohnhaus Orkotten 22 in dem die Orientierungswerte überschreitenden Bereich.

Auf das Plangebiet einwirkender Gewerbelärm

Zur Ermittlung der innerhalb des Plangebietes zulässigen gebietsausweisung wurden zur Vermeidung von Konflikten ansätze gewählt, die über die aktuelle Nutzung hinausgehen und damit Erweiterungspotenzial bieten. darüberhinaus ist auf der Grenze zwischen dem gewerbe das Gildenweges und des Plangebietes ein baulicher Lärmschutz mit einer Höhe von 3 m vorgesehen, der als abschirmung insbesondere der bodennahen Quellen (Fahrverkehr/Be- und Entladevorgänge) dient.

Die beurteilung der angrenzenden Gewerbebetriebe Zeigt, dass unter den im Gutachten als konservativ zugrunde gelegten Betriebsbedingungen innerhalb des Plangebietes die für gewerbegebiete bzw. für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 ... unter berücksichtigung der 3 m hohen Lärmschutzvorrichtung eingehalten werden.

Demnach sind durch die derzeitige und absehbare Nutzung des angrenzenden Gewerbegebietes Beeinträchtigungen für Wohnnutzung nicht gegeben. Um aber prophylaktisch potenziellen Konflikten auch mit Betriebswohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet vorzubeugen, sind innerhalb eines gekennzeichneten Streifens entlang der westlichen Grenze in einer Tiefe von 3 m Wohn- und Schlafräume unzulässig.

Zur Vorbeugung vor Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr wird im Norden des Änderungsbereich mit Festlegung der Gebäudestellung und damit durch eine konsequente Südorientierung der nördlichen Gebäude weitgehend verhindert, dass Wohn- und Schlafräume zur Bahnlinie hin orientiert werden. Diese Maßnahme ist rein prophylaktisch. Die Schallausbreitung des absehbaren Schienenverkehrs führt gemäß Schallgutachten zu keinen Orientierungswertüberschreitungen.

Der Orkotten weist als Hauptverkehrsstraße ein hohes Verkehrsaufkommen auf (DTV₂₀₁₅ 9.080 Kfz/24h). Laut Schallgutachten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu einer Tiefe von 15 m überschritten. Die gekennzeichnete Fläche liegt im Lärmpegelbereich IV. Bei Umbaumaßnahmen sind die zur Straße orientierten Fassadenteile entsprechend gegen den Schall zu dämmen. Maßgeblich sind die Bauschalldämmmaße des Lärmpegelbereichs IV (R_w,res 40 dB). Wohn- und Schlafräume sind durch entsprechende Grundrissgestaltung zu den der Straße abgewandten Seiten zu orientieren oder dürfen keine zu öffnenden Fenster aufweisen und sind anderweitig zu belüften. (z.B. Schalldämmlüfter).

3.3 Altlasten / Baugrund

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Geländes als Fläche für den Landhandel gibt es keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht. Da die Fläche bereits bebaut war, sind nach Beseitigung der alten Fundamente keine Einschränkungen der Bebaubarkeit zu erwarten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist für das Plangebiet sichergestellt. Gleiches gilt für die Abwasser- und Abfallentsorgung. Notwendige Leitungstrassen zur Unterverteilung im Gebiet selbst können in der öffentlichen Erschließungsstraße verlegt werden.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Orkotten.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

3.6 Kampfmittel

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde zu verständigen.

4. REALISIERUNG

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen werden im Auftrag des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit der Stadt von einem Bauträger ausgeführt. Konkrete Absprachen zur Bauleitplanung und Erschließung werden in einem zwischen dem Investor und der Stadt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Die öffentlichen Flächen gehen nach Fertigstellung in den Besitz der Stadt Tegte über.

5. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst ca 0,5 ha. Davon werden ca. 0,87 ha als Bauland und 0,12 ha als Verkehrsflächen ausgewiesen.

