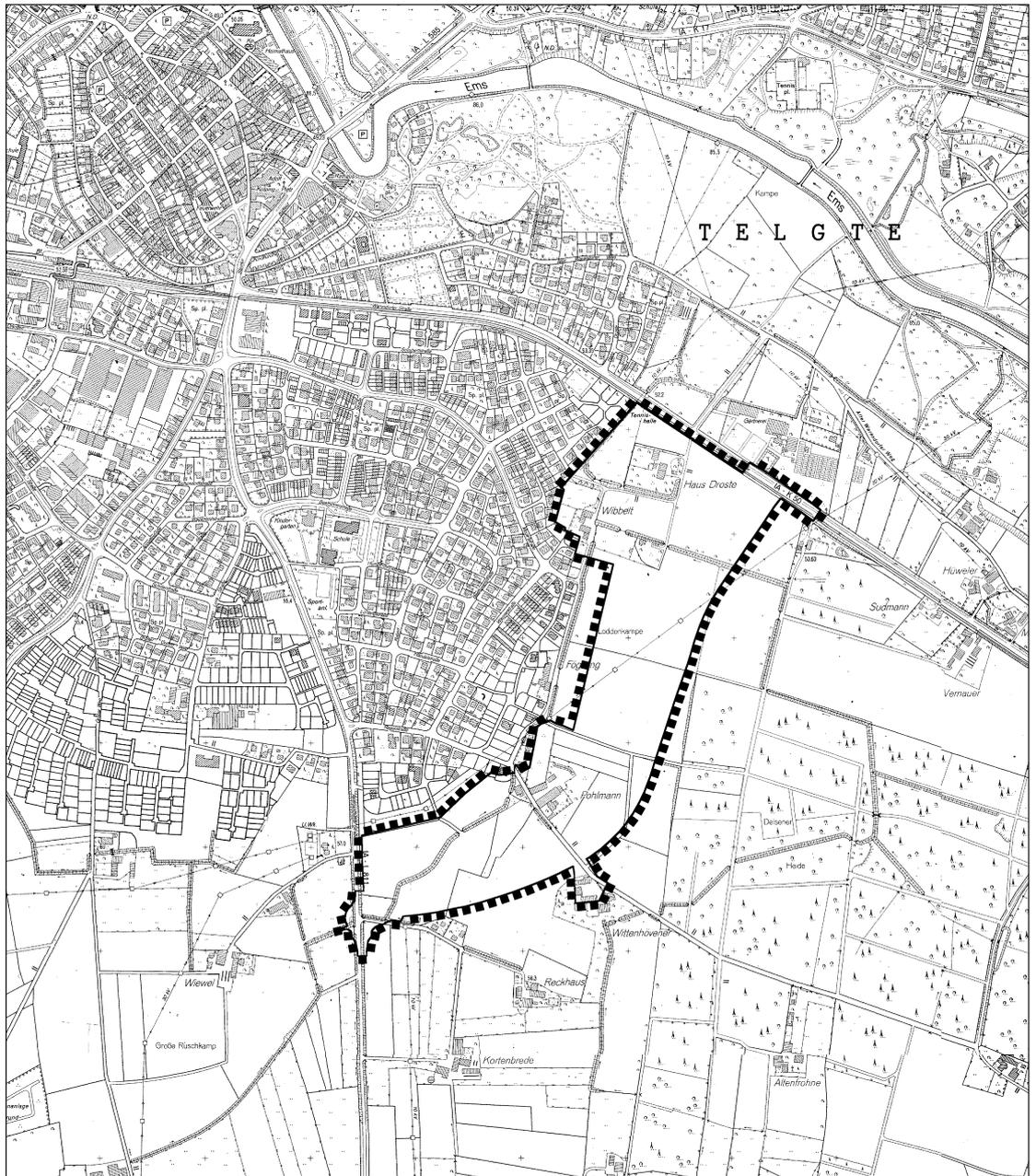


# Bebauungsplan »Telgte Süd-Ost«

Entscheidungs-  
Begründung

Stadt Telgte



<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel</b>	<b>5</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	6
1.4	Derzeitige Situation	6
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	7
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Bauweise und Geschossigkeit	10
3.2.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	11
3.2.3	Überbaubare Flächen, Baugrenzen, Baulinien	12
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	12
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>13</b>
4.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	13
4.2	Internes Erschließungsnetz	14
4.3	Ruhender Verkehr	15
4.4	Rad-/Fußwegnetz	15
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	16
<b>5.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>17</b>
5.1	Freiraumkonzept	17
5.2	Festsetzungen zur Freiraumgestaltung	17
5.2.1	Öffentliche und private Grünflächen	17
5.2.2	Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.2.3	Eingriffsregelung	19
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	19
<b>6.</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>21</b>
6.1	Ver- und Entsorgung	21
6.1.1	Strom,- Gas- und Wasserversorgung	21
6.1.2	Abwasserentsorgung	21
6.1.3	Abfallentsorgung	21
6.2	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	22
6.3	Immissionsschutz	22
6.4	Denkmalschutz	24
<b>7.</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>26</b>

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Anhang**

Umweltbericht

Grünordnungsplan



## **Verwendete Fachgutachten**

Flick - Ingenieurgesellschaft GmbH: Konzept zur naturnahen Entwicklung von Böhmer Bach, Stadtfeldgraben und Kiebitzpohl. Ibbenbüren, 2004

IGS: Verkehrsuntersuchung Südumgehung Telgte. Kaarst, 2002

IGS: Lärmtechnische Untersuchung zum BP „Süd-Ost“ in Telgte, Kaarst, November 2005, Ergänzung 24.03.2006

Uppenkamp und Partner: Lärmauswirkungen durch den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf das Bebauungsplangebiet „Telgte Süd-Ost“, Ahaus, 22.09.2005.

Uppenkamp und Partner: Geruchseinwirkungen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungen auf das Entwicklungsgebiet Süd-Ost in Telgte, Ahaus, 28.07.2005

Wolters Partner: Strukturkonzept „Telgte Süd und Ost“, Coesfeld, 2003.

Wolters Partner: FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Süd-Ost-Tangente, Coesfeld, 2006.

## **Vorbemerkung zur Planungsaufgabe**

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept „Telgte 2010“ beabsichtigt die Stadt Telgte, weitere Wohnbauflächen im Südosten des Stadtgebietes zu entwickeln, da die marktfähigen Wohnbauflächen-Reserven der Stadt inzwischen aufgebraucht sind. Ein geringes Angebot bedeutet für Bauinteressenten keine Flexibilität hinsichtlich Standortwahl, Wohnformen und Baulandpreisen. Außerdem ist die „Angebots“-planung eine wichtige Stadtentwicklungsaufgabe, um junge Familien zu halten und anzuziehen. Der Blick auf den „Altersbaum“ der Stadt Telgte zeigt, wie sich ohne Zuzug oder Halten junger Familien die „Entwicklung“ darstellen würde.

Das Leitbild des Entwicklungskonzeptes „Wachstum nicht auf Kosten der Stadtqualität“ ist in Abhängigkeit zu sehen mit der zu stärkenden vorhandenen Infrastruktur, ohne „Sprung“-Investitionen auszulösen.

Die Entwicklung des vorliegenden Wohngebietes mit ca. 300 bis maximal 320 Baugrundstücken (je nach Anteil von Doppelhäusern) – geschätzt 750-800 Einwohner – benötigt keine weiteren Infrastruktureinrichtungen, sondern stützt die vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen.

Mit der im Gebietsentwicklungsplan aufgezeigten Wohnbauflächenentwicklung im Osten und Süden der Stadt müssen gleichzeitig die schon heute bestehenden verkehrlichen Probleme für die Entlastung des Stadtkerns gelöst werden. Somit wurden die Möglichkeiten einer Südwest- und Südostumgehung zwischen B 51 im Westen - Richtung Münster - und der K 50 im Osten - Richtung Warendorf - untersucht. Eine vorliegende Verkehrsuntersuchung\* kommt zu dem Ergebnis, dass der eigentliche Verkehrswert der Südwest- und Südostumgehung erst bei Realisierung in gesamter Länge erreicht werden kann. Teilrealisierungen von Abschnitten zwischen der K 50 - Warendorfer Straße - und der L 811 / Alverskirchener Straße - und der L 585 / Wolbecker Straße - sind nur dann sinnvoll, wenn sie der Erschließung geplanter Wohnsiedlungsbereiche dienen, damit diese keine vorhandenen Wohnsiedlungen und die Innenstadt zusätzlich mit Verkehr belasten. Aus verkehrsfunktionaler Sicht (Entlastung des Stadtkerns) ist allerdings die Südwesttangente zwischen L 811 und B 51 vorrangig zu sehen, während die Südosttangente zwischen L 811 und K 50 mit wesentlich geringerer Verkehrsbedeutung - für sich gesehen - keine oder nur eine geringe Innenstadtentlastungsfunktion haben wird, da der Über-eckverkehr L 811 / K 50 entsprechend niedrig ist.

\* IGS, Kaarst , Verkehrsuntersuchung zur Südumgehung Telgte, Kaarst, September 2002

In einem Strukturkonzept\* als Rahmenkonzept für die Entwicklung der Wohnbauflächen zwischen Wolbecker Straße, Alverskirchener Straße und Warendorfer Straße werden die Entwicklungsperspektiven in den Abhängigkeiten von der Führung und dem Ausbaustandard einer Süd- und Osttangente sowie zeitlicher Realisierungsfragen und förder technischer Bedingungen aufgezeigt.

Aus eigentumsrechtlichen Gründen kann als erster Bereich zunächst nur der Südosten zwischen Alverskirchener Straße und Warendorfer Straße mit 27,6 ha für eine künftige Wohnbebauung entwickelt werden, d.h. auch im Zusammenhang damit auch zuerst nur die Süd-Ost-Tangente gebaut werden.

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.04.2005 beschlossen, für den im Folgenden beschriebenen Planbereich den Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen, um, wie bereits in der Vorbemerkung geschildert, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das künftige Wohnbauflächenangebot der Stadt Telgte zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt, wie in der Vorbemerkung beschrieben, am südöstlichen Rand der Ortslage von Telgte.

Der räumliche Geltungsbereich mit 27,6 ha grenzt im Westen und Nordwesten an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Drostegärten Ost“, „Drostegärten Delsener Heide“ und „Drostegärten Süd“ an.

Im Westen begrenzt die L 811 / Alverskirchener Straße und im Norden die K 50 / Warendorfer Straße das Plangebiet. Die östliche und südöstliche Begrenzung erfolgt durch die Trassenführung der Südosttangente unter Einbeziehung der benötigten Straßenfläche. Außerdem wird eine direkt am östlichen Rand der Tangente liegende Hofstelle in den Planbereich einbezogen, um die als Wohngebäude genutzte Anlage planungsrechtlich abzusichern.

Die im Bebauungsplan eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt dem Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2005 zugrunde.

\* Strukturkonzept „Telgte Süd und Ost“, Wolters Partner, Coesfeld, September 2003

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Wie bereits in der Vorbemerkung erläutert, ist der Planungsanlass der dringende Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Stadt Telgte mit dem Ziel, junge Familien zu halten und anzuziehen, um die Sozialstruktur der Stadt Telgte ausgewogen zu erhalten und die Infrastruktur zu stärken.

Daher soll an dem östlichen attraktiven Ortsrand der Stadt Telgte ausschließlich eine Eigenheimbebauung entstehen mit unterschiedlichen Bauformen, die sich im Laufe der längeren Realisierungszeit auch der Nachfrage anpassen können müssen.

Somit sollte eine robuste Struktur entwickelt werden, die diesem längeren Realisierungszeitraum Rechnung trägt und dennoch eine feste Grundstruktur für das Erschließungsnetz, die Versorgungsinfrastruktur, die Grün- und Wegevernetzung und insbesondere Leitlinien für das Gestaltbild des gesamten Quartiers bietet.

### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des südöstlichen Siedlungsrandes der Ortslage Telgte. Im Südwesten reicht es an die Alverskirchener Straße und im Norden wird es durch die Warendorfer Straße begrenzt.

Das Umfeld des Plangebietes wird im Westen durch den Siedlungsrand („Drostegärten“) und im Osten durch die weithin sichtbare Kulisse des aus Eichen, Birken und Kiefern gebildeten Waldes des Naherholungsgebietes „Delsener Heide“ gebildet.

Das flachwellige Plangebiet besteht überwiegend aus Äckern, einigen Grünlandschlägen sowie wenigen das Plangebiet gliedernden und belebenden Heckenstrukturen und Gehölzen. Während Einzelbäume und Baumgruppen zumeist im Zusammenhang mit den im Plangebiet liegenden ehemaligen Hofstellen vorkommen, ziehen sich die Hecken nur entlang des im nördlichen Plangebiet verlaufenden Gewässers.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft der Stadtfeldgraben, der durch Ausbau im Trapezprofil, angrenzende anthropogene Nutzung sowie durch intensive Grabenpflege überwiegend strukturarm ausgeprägt ist. Das nördliche Gewässer, aus der Delsener Heide kommend, entwässert in den Stadtfeldgraben.

Hervorzuheben ist das im Nordwesten gelegene denkmalgeschützte Haus Droste mit der umgebenden Gräfte und dem parkartig gepflegten Landschaftsgarten.

Im Zentrum des Plangebietes liegt ein ehemaliger Garten- und Land-

schaftsbaubetrieb, der inzwischen einen neuen Standort im Gewerbegebiet „Kiebitzpohl“ bezogen hat, sowie verstreut zwei weitere Einzelhäuser. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Auf die in das Plangebiet einbezogene mit Wohnungen genutzte ehemalige Hofstelle östlich der Tangentenstraße wurde bereits in Pkt. 1.2 hingewiesen.

Weitere detaillierte Ausführungen zur ökologischen Situation erfolgen im Umweltbericht (Pkt. 9).

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **• Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan**

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland –) zeigt im Süd-Osten der Ortslage einen wesentlichen Teil der Wohnbauflächenentwicklung für die Stadt Telgte in seiner Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“.

Der Wohnsiedlungsbereich wird durch die Darstellung „Bereich zum Schutz der Landschaft“ begrenzt. Das Landschaftsschutzgebiet umfaßt das angrenzende Waldgebiet der Delsener Heide mit der überlagernden Darstellung als Erholungsbereich.

### **• Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet zeigt im Flächennutzungsplan der Stadt Telgte noch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Darstellungen für den Freiraum entsprechen den genannten landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes.

Aufgrund der Darstellung des Plangebietes im GEP als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ sind somit die landesplanerischen Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben. Diese Änderung in Wohnbaufläche erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die landesplanerische Zustimmung erfolgte mit Schreiben vom 14.07.2005 und 04.01.2006.

### **• Verbindliche Bauleitplanung**

Der Planbereich grenzt im Nordwesten und Norden unmittelbar an Wohnbaugebiete an, die in den letzten Jahren über verbindliche Bauleitplanung entwickelt wurden:

- Bauungsplan „Drostegärten - Ost“
- Bauungsplan „Drostegärten - Delsener Heide“
- Bauungsplan „Drostegärten - Süd“

Wie in Pkt. 5 der Begründung beschrieben, werden aufgrund der Renaturierung des Stadtfeldgrabens im gesamten Verlauf Änderungen in den betroffenen Bauungsplänen erforderlich, die parallel mit der Aufstellung des vorliegenden Bauungsplanes erfolgen.

- **NATURA 2000**

Rund 120 m nördlich des Plangebietes bzw. rund 200 m nördlich der künftigen Wohnbebauung erstreckt sich das FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (D-4013-301). Hier sind als Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse Erlen-Eschen-Wälder genannt. Schutzgegenstand sind die natürlichen eutrophen Seen und Altarme, Hartholz-Auenwälder sowie das Vorkommen der Helm-Azurjungfer.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung\* wurde durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass nach Pflanzung bzw. Ergänzung einer Heckenstruktur entlang des Alten Warendorfer Weges keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Blendwirkung auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten sind.

- **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der Stadt Telgte befindet sich in Aufstellung. Festsetzungen oder Entwicklungsmaßnahmen liegen noch nicht vor.

- **Biotopkataster**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Biotopstrukturen, die im LÖBF-Biotopkataster aufgeführt sind.

Im nahen Umfeld liegen folgende im LÖBF-Biotopkataster aufgeführte Strukturen:

- BK-4012-133 Grünlandkomplex westlich der Delsener Heide  
(Lokale Bedeutung, Biotopkomplex gut ausgebildet, RL-Pflanzenarten, gefährdete Pflanzengesellschaft)
- BK-4012-139 Waldgebiet in Delsener Heide mit angrenzenden Grünlandbereichen (Lokale Bedeutung, wertvoll für Amphibien, Schmetterlinge, naturnaher Wald).

\* Wolters Partner, FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Süd-Ost-Tangente, Coesfeld 2006

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Aufbauend auf dem unter Pkt. 1.3 genannten Planungsziel ist die städtebauliche Konzeption für das fast 1,1 km lange und ca. 200 m breite Band des Plangebietes ursächlich von der Führung der bereits erläuterten Verkehrsverbindung zwischen Alverskirchener / L 811 und Warendorfer Straße / K 50 abhängig. Das genannte Strukturkonzept hatte zunächst zwei grundsätzlich alternative Trassenführungen untersucht:

eine zentrale Haupterschließung der Wohnbaufläche und eine tangentielle Führung am östlichen Rand der Baufläche.

Für die Bewertung der Alternativen und Entscheidung für die tangentielle Führung wurde folgendes städtebauliches Leitbild zugrunde gelegt.

- Wohnquartiersbildung in angemessenen Größen mit Grüneinbindung und -gliederung zur abschnittsweisen Realisierung für unterschiedliche Bauformen
- Orientierungsleichte Erschließung
- Keine Trennung der Wohnquartiere durch Fremdverkehr, insbesondere bei abschnittsweiser Realisierung
- Ausbaustandard der Entlastungsstraße für eine Klassifizierung als Kreisstraße offenhalten und steigende Verkehrsbelastung bis zum Endausbau des Umgehungsstraßensystems berücksichtigen
- Immissionsschutz durch Abstand sichern - keine „Eindeichung“ der Landschaft
- Intensive Rad- und Fußwegeverknüpfung / Grünverbindung mit den bestehenden Wohngebieten

Außerdem wurden unterschiedliche Anbindungspunkte der neuen Tangente an die Alverskirchener Straße untersucht. Entscheidend für die gewählte nördlichere Anbindung waren vorrangig Grundbesitzverhältnisse.

Somit zeigt das Planungskonzept eine tangentielle Straßenführung für eine neue Kreisstraße zwischen Alverskirchener Straße / L 811 und Warendorfer Straße / K 50, an die sechs Wohnquartiere angehängt sind. Diese Quartiere mit jeweils 50-70 Grundstücken (je nach Grundstücksgröße) sind wie eine Perlenkette aufgereiht, getrennt durch grüne Fugen, Plätze und Erschließungsnähte, verbunden durch ein Fußwegsystem. Die grünen Fugen und Erschließungsnähte verknüpfen den westlichen Grünzug – den naturnah zu gestaltenden und teilweise zu verlegenden Stadtfeldgraben – mit dem östlichen Freiraum Delsener Heide.

### **3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Darstellung der parallel durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderung als Wohnbaufläche wird im Plangebiet Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnentwicklung für Telgte zu sichern.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür im Plangebiet keine Standortgunst gegeben ist und eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung – insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Fremverkehrsaufkommen – vermieden werden soll.

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO werden ausdrücklich nicht eingeschränkt, um hier zumindest planungsrechtlich eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zuzulassen, falls derartige Einrichtungen Standortgunst im Plangebiet sehen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Plangebiet werden lt. § 30 BauGB nur die Mindestfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl und überbaubare Fläche) getroffen, um im Hinblick auf die Größe des Plangebietes und den Zeitraum der Realisierung im Zusammenhang mit Gestaltungsfestsetzungen (s. Pkt. 3.3) differenzierte städtebauliche Ausprägungen der einzelnen Quartiere zu erreichen.

Für das Haus Droste werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, (– abgesehen von der eng gefassten überbaubaren Fläche zur Abgrenzung der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet –).

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Denkmaleigenschaft hinsichtlich Erhaltung der derzeitigen Situation bzw. Umbau nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

##### **3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit**

Entsprechend dem erkennbaren Bedarf und dem konkreten kommunalpolitischen Entwicklungsziel (s. Vorbemerkung) werden im Plangebiet ausschließlich Einfamilienhäuser als Doppel- oder Einzelhäuser angeboten. Für Reihenhäuser bzw. sonstige Gruppenbauten zeichnet sich seit längerem

kein Bedarf in Telgte ab, zumal eine individuelle Realisierung der Bebauung vorrangig gewünscht wird. Für Geschosswohnungsbauten sollen innenstadtnähere Verdichtungsbereiche vorgehalten werden. Allerdings wird ein möglicher Mietwohnungsbedarf auch durch Einliegerwohnungen gedeckt werden können.

Festgesetzt wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte, dabei muss die Grundstücksgröße jedoch mindestens 450 qm aufweisen. Mit dieser Festsetzung soll eine unverträgliche zusätzliche Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen bei Kleinstwohnungen durch nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsam dimensionierten Wohnstraßen zu vermeiden.

Voraussichtlich können im Plangebiet ca. 300 Baugrundstücke angeboten werden, je nach Grundstücksgröße bzw. Anzahl von Doppelhäusern. Bezogen auf die gesamte Nettobaufläche des Plangebietes ergibt das eine Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 420 qm für Einzel- und Doppelhäuser.

Vorgesehen ist eine Konzentration der Doppelhäuser in den Eingangsbereichen, während in den rückwärtigen Bereichen, insbesondere entlang Stadtfeldgraben am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ausschließlich Einzelhäuser entstehen sollen.

Die Geschossigkeit wird hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Ausnutzung mit maximal „II-geschossig“ festgesetzt, jedoch durch entsprechende Firsthöhenfestsetzung mit maximal 9,5 m, bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße, reduziert. Eine weitere Differenzierung wird im Rahmen der Gestaltungsfestsetzungen über die Festsetzung von Traufhöhen, Dachneigung etc. (s. Pkt. 3.3) ermöglicht.

### **3.2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Planbereich (abgesehen von Haus Droste) mit GRZ 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches wird eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nicht ausgeschlossen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen bleibt.

### **3.2.3 Überbaubare Flächen, Baugrenzen, Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um für die künftigen Bauherren noch ausreichend Flexibilität zu sichern, jedoch in den Bereichen enger gefasst, wo sie für die städtebauliche Ausprägung von Raumkanten von Bedeutung sind.

Der bandartige Zuschnitt des Plangebietes in seiner Lage zur Himmelsrichtung und städtebauliche Vorgaben zur Raumbildung durch die überbaubaren Flächen haben zur Folge, dass nicht alle Baustrukturen eine Südausrichtung hinsichtlich des optimalen Solarenergieeintrages erhalten. Dieses ist, wie ausgeführt, auch in der Abwägung mit der städtebaulichen Raumbildung zu sehen. Zudem kann in der Abwägung mit dem sparsamen Baulandverbrauch, d.h. relativ kleinen Grundstücken, ohnehin nicht sichergestellt werden, dass Südfronten durch den Nachbarbau unverschattet bleiben.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht voraussichtlich kein vorrangiger städtebaulicher Grund in der Abwägung mit möglichen Einengungen der Flexibilität der Baukörperanordnung auf den Grundstücken.

Zur Nutzung bzw. „Nichtnutzung“ der nicht überbaubaren Flächen soll lediglich festgesetzt werden, dass Garagen / Carports und sonstige genehmigungsbedürftige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind – abgesehen von den gemäß Landesbauordnung zugelassenen Anlagen in den seitlichen Abstandsflächen –, um zusammenhängende Gartenflächen zu sichern. Jedoch bleibt eine Überschreitung der gartenseitigen (rückwärtigen) Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage / Carport bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Außerdem sind Garagen / Carports bis mit 1,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze anzuordnen, wenn sie mit ihrer Längsseite als Endgrundstücke an einer öffentlichen Fläche grenzen. Damit soll eine Eingrünung gewährleistet werden.

### **3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild**

Für das Wohnquartier sollen lediglich zwei baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine homogene Gestaltung des Plangebietes zu sichern. Im Hinblick auf die Größe des Baugebietes und auch die längere Realisierungszeit müssen diese jedoch entsprechend flexibel gehalten werden. Festgesetzt wird die Firstrichtung der Gebäude, um einen Gesamteindruck des Straßenraumes zu sichern. Gleichzeitig wird auch im Sinne des Nachbarschutzes die Information sichergestellt, ob oder

wie mögliche Verschattung oder Einsicht in das Nachbargrundstück durch die Baukörperstellung entstehen kann. In Kombination mit der Firstrichtung wird die Dachneigung 35-42° festgesetzt.

Vorgesehen ist, eine „Sortierung“ von Gestaltungsfestsetzungen in einem sogenannten „Clusterplan“ vorzunehmen, die quartiersweise mit den Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) abgestimmt werden. Ob die Sicherung über eine Gestaltungssatzung im Rahmen von Grundstückverkäufen erfolgt, wird noch zu entscheiden sein.

Im Hinblick auf die längerfristige Realisierung soll die Einsetzung eines Gestaltungsbeirates erwogen werden, um anhand von Gestaltlinien („Gestaltfibel“) die Qualität des Baugebietes zu sichern.

Die Gestaltungsvorschriften sollen auch nachbarschützenden Charakter haben, d.h. durch eine homogene Gestaltung einen entsprechenden Imagewert der neuen Wohnquartiere sichern. Die Gestaltungsvorschriften sollen hier ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltelemente (Formen, Farben, Materialien) ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirken, in dem sie das Ortsbild negativ prägen. Damit leisten gestalterische Vorschriften auch einen wichtigen Beitrag zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander.

#### **4. Erschließung**

##### **4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Wie bereits erwähnt, legt sich das Plangebiet als Band um den bestehenden Siedlungsraum zwischen Wareндorfer Straße / K 50 und Alverskirchener Straße / L 811 .

Das Plangebiet wird zwischen den genannten klassifizierten Straßen heute nur durch ein Wirtschaftswegenetz erschlossen.

Die westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete „Drostegärten“ sind über die Wirtschaftswege mit dem Plangebiet verknüpft. Diese sollen auch zukünftig nur im Sinne von Rad- und Fußwegverbindungen genutzt werden, um nach Realisierung der Süd-Ost-Tangente und der neuen Wohngebiete Schleichverkehre durch die bestehenden Wohngebiete zu verhindern.

Die geplante Süd-Ost-Tangente\* wird mit einem Kreisverkehr (Außendurchmesser 40 m) an die Alverskirchener Straße / L 811 angebunden. In Abwägung mit der geplanten Funktion als K 50 n erhält die neue Tangente

\* IGS, Kaarst , Verkehrsuntersuchung zur Südumgehung Telgte, Kaarst, September 2002

zwischen Alverskirchener und Warendorfer Straße nur drei Anbindungspunkte für das Plangebiet. Die Anbindungen haben einen Abstand zwischen 220 und 430 m. Aufgrund der prognostizierten Belastung (max. 2.600 Kfz/24 h) im Endzustand des Tangentenausbaus ist dieses für eine Kreisstraße (K 50 n) vertretbar.

Für die Tangente wird eine Breite von insgesamt 16,0 m festgesetzt. Bei der Querschnittsgestaltung ist entsprechend der Verkehrsbedeutung der Straße eine Fahrstreifenbreite von 2 x 3,25 m vorgesehen, an die sich beidseitig ein Randstreifen von 0,25 m anschließt. Der einseitig angeordnete kombinierte Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m ist auf der nördlichen Fahrbahnseite durch ein 1,75 m und auf der südlichen Fahrbahnseite durch ein 1,50 m breites Bankett von der Fahrbahn getrennt. Zur Entwässerung werden beidseitig 1,50 m breite Mulden angeordnet, so dass sich eine Gesamtbreite von 16,0 m ergibt.

Die Ausbildung der drei Anbindungspunkte des Wohnstraßennetzes an die geplante Kreisstraße erfolgt durch einen Aufstellbereich für Linksabbieger.

Die eingetragenen Sichtdreiecke auf der Kreisstraße K 50 n sind für eine Geschwindigkeit von 70 km/h im Bebauungsplan eingetragen.

Grundsätzlich wird durch textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB geregelt, dass weder zur L 811 noch zur K 50 n private Grundstücksfahrten zulässig sind.

#### **4.2 Internes Erschließungsnetz**

Wichtiges Ziel für das interne Erschließungsnetz ist eine einfache städtebaulich nachvollziehbare Orientierung.

Von den drei Tangenten-Zufahrten aus werden jeweils zwei angehängte Quartiere durch einen Wohnstraßenring erschlossen, so dass in sich abgeschlossene Wohngruppen entstehen.

Eine weitere Wohngruppe im Nordwesten jenseits des Stadtfeldgrabens wird unabhängig aus dem Bebauungsplan „Drostegärten-Ost“ erschlossen.

Die Einfahrten von der Umgehungsstraße werden mit 10 m und die Zufahrten in die Wohnstraßenringe mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen, um Baumstandorte und öffentliches Parken zu ermöglichen. Die Wohnstraßen mit geringeren Grundstückserschließungsanteilen erhalten Straßenbreiten von 5,5 m, die zwar Begegnungsverkehr – auch für Versorgungsfahrzeuge – zulassen, jedoch mit eingeschränkten Parkmöglichkeiten auf-

grund wechselnder beidseitiger Grundstückszufahren (s. Pkt. 4.3).

Mit dem Ringstraßensystem werden große Wenderadien für Müllfahrzeuge vermieden. Allerdings werden an vier kürzeren Stichstraßen (unter 40 m) in der Abwägung mit dem Verkehrsflächenverbrauch keine Wendemöglichkeiten angeboten.

Einige kürzere Stichwege, die nur zwei oder drei Parzellen erschließen, werden als private Grundstückszufahrten (Geh- und Fahrrecht für Anlieger und Leitungsrecht für Versorgungsträger) festgesetzt.

Hinsichtlich der Anbindung der landwirtschaftlichen Wegenetzes an der östlichen Seite der Tangente wird sichergestellt, dass alle durch die neue Tangente angeschnittenen landwirtschaftlichen Parzellen östlich der neuen Kreisstraße erschlossen bleiben.

### **4.3 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf wird mit 2,0 Stellplätzen pro Hauseinheit (Einzel- und/oder Doppelhaushälfte) auf den privaten Grundstücken gedeckt.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen soll einen Anteil von 20 % des privaten Bedarfs sicherstellen. Die Anordnung erfolgt verteilt im Wohnstraßennetz als Senkrechtparkplätze in kleinen Gruppen, da in den nur 5,5 m breiten Wohnstraßen ein Längsparken aufgrund der Grundstückszufahrten nur eingeschränkt möglich ist.

Wenn bei einer Grundstücksanzahl von ca. 300 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücken ein Bedarf von 600 privaten Stellplätzen zugrunde gelegt wird, ist das im Bebauungsplan nachgewiesene Angebot (20 % des privaten Bedarfs) von 130 Parkplätzen ausreichend.

Ein konzentriertes Angebot öffentlicher Parkplätze erfolgt insbesondere in den Eingangsbereichen.

### **4.4 Rad-/Fußwegenetz**

Das Plangebiet wird in seiner gesamten Länge von drei parallelen Fußwegachsen begleitet, die sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept (Pkt. 2) und dem Erschließungskonzept (Pkt. 4.2) ergeben.

- Am westlichen Rand entlang des „Grünzuges“ Stadtfeldgraben verläuft eine Wegverbindung, die mit Querverbindung in die bestehenden Wohngebiete „Drostegärten“ eine Vernetzung zwischen dem neuen und den bestehenden Wohngebieten herstellt.
- Zentral durch das neue Wohngebiet führen jeweils Fußwegabschnitte, die die sechs neuen Quartiere miteinander vernetzen.

- Parallel zur Süd-Ost-Tangente ist auf der nordwestlichen Seite der Straße ein unabhängiger Rad- und Fußweg begleitend vorgesehen, der den überregionalen Radwegverkehr übernimmt.

Die internen Fußwege sollen alle auch als Radwegverbindungen fungieren, damit eine optimale Durchlässigkeit für den nicht-motorisierten Verkehr gegeben ist.

#### **4.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

- **Bahnhof / Bahnlinie**

Parallel zur Warendorfer Straße verläuft die Bahnlinie der WLE-Trasse Münster-Warendorf. Die Bahnlinie ist als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Im Plangebiet wird die Bahnlinie derzeit von zwei Wirtschaftsweegeanbindungen an die Warendorfer Straße gekreuzt.

Der Bahnhof Telgte liegt zwischen 1,2 und 1,5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Die neue Kreisstraße / K 50 n erhält als Anbindung an die Warendorfer Straße eine niveaugleiche Querung der Bahnlinie. Eine Über- oder Unterführung der K 50 n ist weder wirtschaftlich noch aus Gründen des Landschaftsbildes zu vertreten.

Gleichzeitig mit der neuen Anbindung ist die Abbindung eines plangleichen öffentlich genutzten und privaten Überganges von Wirtschaftswegen vorgesehen.

- **Buslinienverbindung**

Buslinien für den regionalen Verkehr verlaufen auf der Warendorfer Straße und Alverskirchener Straße. Ob und wann eine direkte Anbindung des Plangebietes erfolgen kann, ist im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung mit den jeweiligen Verkehrsträgern abzustimmen.

Das interne Telgte-Netz der Schulbusverbindungen steht auch für den allgemeinen Verkehr zur Verfügung. Auch hier wird die Führung der Linien und Anbindung zu gegebener Zeit zu klären sein.

## **5. Natur und Landschaft**

### **5.1 Freiraumkonzept**

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Bereich, der Erholungsfunktion als Verbindung zwischen der derzeitigen Siedlung und dem angrenzenden Freiraum übernimmt.

Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum sowie Erhalt und Entwicklung neuer Verbindungswege in die freie Landschaft sollen zu einem attraktiven Wohngebiet beitragen. Dabei werden hochwertig ausgeprägte Biotope und Grünstrukturen berücksichtigt und bestehende Wegeführungen sinnvoll in die Planung integriert.

Der am nordwestlichen Rand des Plangebietes zu renaturierende Stadtfeldgraben (s. Pkt. 5.3) bildet künftig eine hochwertige Landschaftsfuge von mindestens 20 m Breite zwischen bestehender und geplanter Wohnbebauung. Diese wird abschnittsweise von einem Fuß- und Radweg flankiert, so dass ein attraktiver Naherholungsweg entsteht.

Ausgehend von diesem Grüngürtel trennen grüne Fugen die einzelnen Wohnquartiere und führen Richtung Osten in die freie Landschaft, wo sie an bestehende Wege anknüpfen. Diese grünen Querachsen zwischen den Wohnquartieren werden miteinander durch einen von Südwesten nach Nordosten abschnittsweise verlaufenden Fußweg verbunden. Als einheitliches Gestaltungselement sollen Hainbuchenhecken alle Fußwege entlang der privaten Grundstücke säumen und begrenzen.

Entlang der geplanten Entlastungsstraße wird zur Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft und zur Wahrung eines Immissionsabstands ein 9 m breiter Grünstreifen mit Gebüschpflanzung und einer den Straßenverlauf markierenden Baumreihe gestaltet.

Im Norden soll zum Haus Droste hin ein 10-20 m breiter Gehölzstreifen mit integrierter Baumreihe den Rand des neuen Wohngebietes markieren.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan\* erarbeitet, der Detailplanungen gemäß der nachfolgend erläuterten Grüngestaltung enthält.

### **5.2 Festsetzungen zur Freiraumgestaltung**

#### **5.2.1 Öffentliche und private Grünflächen**

Für die verbindenen bzw. eingrünenden Freiraumstrukturen sind entsprechend ihrer Funktion die folgenden Zweckbestimmungen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

\* Wolters Partner: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“, Coesfeld 2006.

- **Öffentliche Grünfläche „Schutz- und Trenngrün“**

Entlang der tangential am östlichen Rand des Bebauungsplanes verlaufenden Kreisstraße K 50 n ist auf ein 9 m breiten Öffentlichen Grünfläche eine lockere Anpflanzung aus bodenständigen Gehölzen vorgesehen. Zusätzlich wird der Verlauf der Kreisstraße von Winterlinden flankiert. Das Baugebiet wird so zur freien Landschaft eingegrünt und die von der Straße ausgehenden Emissionen (s. Pkt. 6.3) und visuellen Beeinträchtigungen werden gemindert bzw. ausgeschaltet.

Am künftigen nördlichen Siedlungsrand ist auf einer Breite von 10 bis 20 m eine -wie bereits erwähnte- dichte Eingrünung aus bodenständigen Gehölzen vorgesehen, durch die auch die Attraktivität eines angrenzenden Fuß- und Radweges erhöht wird.

- **Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“**

Zur Betonung des Verbindungsweges zwischen Siedlungsbereich und östlich angrenzendem Naherholungsgebiet wird die Fußwegachse im Zentrum des Wohngebietes von zwei schmalen Öffentlichen Grünflächen mit begleitenden Gehölzpflanzungen eingerahmt.

- **Öffentliche Grünfläche „Spielplätze“**

Mit der Entwicklung eines kinderfreundlichen Wohnquartiers wird der Bedarf an Spielflächen für Kinder und Jugendliche an drei über das Plangebiet verteilten Standorten als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz bzw. Spielanger“ ausgewiesen.

Im Norden und Süden werden Spielplätze am Übergangsfußweg zum bestehenden Wohnquartier Delsener Heide vorgesehen. Im Zentrum liegt ein Spielanger, der auch für Quartiersfeste zur Verfügung steht.

Bei ca. 800 Einwohnern sollten 4 qm Spielfläche pro Person, also insgesamt mindestens 3.200 qm zur Verfügung gestellt werden. Diese werden mit den drei Spielanlagen gedeckt.

- **Private Grünfläche**

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes sichert den Freiraum um das denkmalgeschützte Haus Droste. Durch diese Festsetzung bestehen vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für das Umfeld, die der Bedeutung des denkmalgeschützten Hofes gerecht werden können. Denkbar wäre eine Gestaltung als Wiese oder Weide mit eingestreuten Obstgehölzen.

### **5.2.2 Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im überwiegend strukturarmen Bereich des Plangebietes befinden sich lediglich im Bereich der Hofstelle Wittenhövener und nahe Haus Droste Stieleichen (*Quercus robur*) hohen Alters mit entsprechenden Kronendurchmessern (bis 20 m) ökologisch hochwertige Gehölze. Diese ökologisch wertvollen Gehölze werden im Bebauungsplan bis auf einige Bäume im Renaturierungsbereich des Stadtfeldgrabens als „zu erhalten“ festgesetzt. Darüber hinaus werden zur Gestaltung und zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen innerhalb des Baugebietes die folgenden textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB getroffen:

- Im Bereich der Spielplätze und des Spielangers sollen Bäume mit „Spielwert“ gepflanzt werden. Hierzu gehören Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Stieleichen (*Quercus robur*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).
- Alle angefangenen 4 Stellplätze ist ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
- Private Gartengrundstücke entlang von Fuß- und Radwegen, entlang der Haupteerschließungsstraßen sowie entlang der „Öffentlichen Grünfläche“ P2 sind mit 2-reihigen Hainbuchenhecken (*Carpinus betulus*) einzugrünen.

Auf die Detailplanung im Grünordnungsplan wird verwiesen.

### **5.2.3 Eingriffsregelung**

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 21 BNatSchG i.v.m. § 1a BauGB zu bewerten und auszugleichen ist.

Die von der Stadt Telgte ermittelte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (vgl. Anhang) ergibt ein auszugleichendes Defizit von rund 36.350 Werteinheiten, die im Ausgleichsflächenpool Emsaue, II. und III. Bauabschnitt, Telgte Kirchspiel Flur 54, Flurstück 202 ausgeglichen werden.

### **5.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Westen verläuft das Gewässer Nr. 6000 Stadtfeldgraben innerhalb des Verbandsgebietes des Wasser- und Bodenverbandes Telgte.

Der Stadtfeldgraben entwässert mit einer Gesamtlängelänge von rd. 3,15 km ein rd. 3,85 qkm großes Gebiet. Im Zuge der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen der Flurbereinigung Telgte ist der Stadtfeldgraben in die

heutige Trasse und in den heutigen Ausbauzustand gebracht worden.

Im Hinblick auf die Wohnbauflächenentwicklung und anstehende wasserwirtschaftliche Maßnahmen wurde für den Stadtfeldgraben ein Pflege- und Entwicklungskonzept ausgearbeitet.\*

Dieses Konzept beinhaltet Pflegemaßnahmen, die in einem überschaubaren Zeitraum, mit Mitteln der Unterhaltung, den ökologischen Zustand des Gewässers Stadtgraben verbessert. Es enthält aber auch Renaturierungsmaßnahmen, die im Rahmen der weiteren Wohnbauflächenerschließung umgesetzt werden sollen und dem Gewässer einen Entwicklungsraum innerhalb der Wohnbebauung sichern. Soweit diese Flächen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Süd-Ost“ liegen, sind sie als Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert. Für die angrenzenden Bebauungspläne Drostegärten-Süd und Drostegärten Delsener Heide werden Bebauungsplanänderungen (einschließlich Änderung des Flächennutzungsplanes) erforderlich.

Im Bebauungsplanbereich liegen auch Abschnitte des Stadtfeldgrabens, die zukünftig entfallen. Abgesehen davon, dass der derzeitige diagonale Verlauf im südlichen Abschnitt keine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung der entstehenden Bauflächen zugelassen hätte, ist die Verlegung in der Abwägung städtebaulich, wassertechnisch und wirtschaftlich sinnvoll, wie das Entwicklungskonzept für den gesamten Verlauf des Stadtfeldgrabens zeigt. Die Flächen für die neue Gewässertrasse sind in der notwendigen Breite im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft nachrichtlich übernommen, nachdem das wasserwirtschaftliche Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz abgeschlossen ist.

Die ökologischen Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und angrenzend an das Plangebiet zwischen Warendorfer Straße und Alverskirchener Straße werden in dem Genehmigungsantrag dargestellt.

Sowohl für den heutigen Zustand als auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verbesserungsmaßnahmen und der angestrebten naturnahen Entwicklung am Stadtfeldgraben ist der Nachweis für die schadlose Ableitung des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) innerhalb des Gewässerprofils geführt worden.

\* Flick-Ingenieurgesellschaft  
GmbH, Ibbenbüren, 2004.

## **6. Sonstige Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

#### **6.1.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung übernehmen die Stadtwerke Telgte.

Im Bebauungsplan sind drei Standorte für Trafostationen festgesetzt, die im Rahmen der Straßenausbauplanung in die hier vorgesehenen Senkrecht-Parktaschen integriert werden.

Eine Verlegung (Verkabelung) der das Plangebiet querenden 30 KV-Leitung ist Voraussetzung für eine wirtschaftliche Flächennutzung und städtebaulich sinnvolle Quartiersbildung und erfolgt im Rahmen der Realisierung des Wohngebietes.

Auf der westlichen Seite der Alverskirchener Straße verläuft außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches eine Gashochdruckleitung, die jedoch im Bereich des Kreisverkehrsbaues betroffen und dann entsprechend zu beachten ist.

#### **6.1.2 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die zukünftige Schmutzwasserkanalisation findet Vorflut im bestehenden Netz. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Telgte zugeführt. Die Kläranlage verfügt über ausreichend Behandlungskapazität.

Die innerhalb des zukünftigen Wohngebietes anfallenden Niederschlagswässer werden gesammelt und den geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet, die der Einleitung in den Stadtfeldgraben vorgeschaltet sind. Die Einleitungsmengen werden unter Berücksichtigung des Merkblattes M 3, BWK, festgelegt. Genehmigungen für die geplanten Maßnahmen werden gemäß § 58 Landeswassergesetz und § 7 Wasserhaushaltsgesetz beantragt.

#### **6.1.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig durch eine private Entsorgungsfirma. Das Erschließungskonzept als Schleifenlösung macht keine Wendeflächen für Müllfahrzeuge erforderlich.

Die künftigen Eigentümer der von einer GFL-Fläche (private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht für Anlieger sowie Leitungsrecht für Versorgungsträger) erschlossenen Grundstücke haben ihre Mülltonnen bei Abfuhrer-

minen zur zugeordneten Ringstraße zu bringen. Ebenso soll an den vier kurzen öffentlichen Stichwegen (weniger als 40 m) in der Abwägung mit dem sonst notwendigen Verkehrsflächenverbrauch keine Wendemöglichkeit angeboten werden.

An zwei Standorten in der Nähe der Zufahrtsstraßen in die Wohnquartiere werden Containerstandorte für Recyclingmaterial als Flächen für die Entsorgung gesichert.

## **6.2 Altlasten / Kampfmittelvorkommen**

Altlasten (Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Die Luftbilddauswertung lässt insbesondere im Verlauf der Warendorfer Straße vereinzelte Bombenabwürfe, Schützenlöcher und Laufgräben erkennen. Testsondierungen werden vor Realisierung des Baugebietes abgeschlossen. Falls bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## **6.3 Immissionsschutz**

### **• Straßenlärm**

Als Lärmemittenten wurden die Landesstraße L 811 (Alverskirchener Straße) und die K 50 n (neue Süd-Ost-Tangente) untersucht. Die im Norden verlaufende K 50 (Warendorfer Straße) und die Bahnlinie betreffen lt. Gutachten\* aufgrund ihres Abstandes nicht die neue Wohnbauentwicklung.

Ziel der Trassenfindung für die Süd-Ost-Tangente war, den Immissionsschutz für die geplante Wohnbebauung durch „Abstand“ - nicht durch „Wände“ sicherzustellen und den „Abstand“ landschaftsgerecht zu gestalten. Der Immissionsschutz zur K 50 n wird daher durch Abstand – ohne Wallanlage und ohne Festsetzung von Schallschutzfenstern – auch für die Obergeschosse mit wenigen Ausnahmen – wie im Folgenden erwähnt – sichergestellt. Die geringfügigen Überschreitungen in den Obergeschossen sind mit 0,3 dB(A) tags und 0,2 dB(A) nachts tolerierbar.

Als Ergebnis des genannten Gutachtens liegt bei einer maximalen Verkehrsbelastung der Osttangente (2.100 Kfz/24 h) der Immissionsbereich zwischen 25 und 35 m von Straßenkante bis zur Hausfront. Diese maximale Verkehrsbelastung ist erst im Endausbauzustand, d.h. nach Fertigstel-

\* IGS, Kaarst. Lärmtechnische Untersuchung zum BP „Süd-Ost“ in Telgte, Kaarst, November 2005, Ergänzung 24.03.2006, Dezember 2006 und Februar 2007

lung des gesamten Ost-Süd-West-Umgehungsstraßennetzes zu erwarten. Der einzuhaltende Immissionsabstand verringert sich im Straßenverlauf der Osttangente von Süd-Westen nach Nordosten aufgrund abnehmender Endbelastung.

Für den Freibereich (Terrasse) werden im Abstand von 30 m -abnehmend bis 20 m- im Straßenverlauf die Orientierungspegel nicht überschritten. Diese Abstände sind im Bebauungsplan eingehalten. Lediglich in den drei Zufahrtsbereichen in das Wohngebiet ragt aus städtebaulichen Gründen die Bebauung auf sieben Grundstücken leicht in den Bereich, in dem die Orientierungspegel (tags 55 dBA / nachts 45 dBA) nicht eingehalten werden. Hier werden auch aus gestalterischen Gründen kleine Aufwallungen angelegt, die stadttorartig auch die „Eingänge“ betonen. Es erfolgen für diese Gebäude Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen, wie im Bebauungsplan eingetragen.

Die von der Alverskirchener Straße / L 811 ausgehenden Immissionen (einschl. geplanter Kreisverkehr) würden hinsichtlich einzuhaltenden Schutzabständen einen zu großen Abstand für die Wohnbebauung erfordern. Hier wird in Abwägung mit dem Baulandverbrauch eine gestaltete Lärmschutzwand festgesetzt (3 m hoch im Bereich des Kreisverkehrs und auf 2,5 m beidseitig, d.h. nach Nordwesten und Südosten abfallend). Um diese städtebaulich verträgliche Wandhöhe einzuhalten, wird für die direkt angrenzenden Obergeschosse eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen (Schlafzimmer abgewandt von der Lärmquelle), da die Orientierungswerte mit 1,6 dBA (tags) und 0,6 dBA (nachts) geringfügig überschritten werden. Für die südwestliche Bebauung, die im Eckbereich des Kreisverkehrs liegt, reicht die festgesetzte Schallschutzmauer nicht aus. Hier werden ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen, wie im Bebauungsplan eingetragen, erforderlich.

Die lärmschutztechnische Untersuchung berücksichtigt auch die im Außenbereich liegende Wohnbebauung im Bereich des Gartenbaubetriebes. Die für den Außenbereich im Sinne von Mischgebiet hier anzusetzenden Orientierungswerte werden hier nicht überschritten.

Das gleiche gilt für die als Allgemeines Wohngebiet in den Bebauungsplanbereich einbezogene bestehende ehemalige Hofstelle jenseits der Osttangente. Hier werden im Obergeschoss auf zwei bestehenden Gebäude-

seiten die Orientierungspegel mit 0,4 bis 1,7 dB (A) in einem tolerierbaren Maß leicht überschritten.

Bei Umbaumaßnahmen sind hier ebenfalls die passiven Schallschutzmaßnahmen lt. Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen, wie im Bebauungsplan eingetragen, erforderlich.

- **Schienenlärm**

Die Abstände der bestehenden Wohnbebauung (Haus Droste) und geplanten Neubebauung zur Schienenstrecke Warendorf - Münster ermöglichen die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte.

- **Gewerbelärm**

Zu dem westlich der Alverskirchener Straße liegenden Umspannwerk besteht ein ausreichender Mindestabstand von 60 m zur neuen Wohnbebauung.

Südlich der geplanten Osttangente liegt ein Landschaftsbauunternehmen. Als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung\* wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für das geplante Wohngebiet deutlich unterschritten werden. Außerdem liegen zwei Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe des Betriebes, auf die der Betrieb Rücksicht nehmen muss. Anzusetzen sind Mischgebietswerte für Außenbereich.

- **Landwirtschaftliche Immissionen**

Landwirtschaftliche Immissionen gehen von zwei südlich des Plangebietes liegenden Hofstellen aus. Als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung\*\* ist festzustellen, dass die durch Geruchsprognose ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes das gemäß Geruchs- immissionsrichtlinie (GIRL) zulässige Maß für Wohngebiete (0,10) einhalten unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die betroffenen Landwirte entsprechende geruchsmindernde Maßnahmen umsetzen. Die bauleitplanerische Abwägung, in der ein möglicher Konflikt zu berücksichtigen ist, entfällt, da diese Regelung außerhalb des Bauleitplanverfahrens unter Berücksichtigung der Erweiterungsoptionen bereits erfolgte. Hierbei wurden bereits bekannte Erweiterungsoptionen der Landwirte berücksichtigt.

- **Nachttiefflugsystem**

Über dem Plangebiet verläuft in 335 m Höhe ü. NN ein Abschnitt des mili-

\* Lärmauswirkungen durch den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf das Bebauungsplangebiet „Telgte Süd-Ost“, Uppenkamp + Partner, Ahaus, 22.09.2005

\*\* Geruchseinwirkungen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungen auf das Entwicklungsgebiet Süd-Ost in Telgte, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 28.07.2005

tärischen Nachttiefflugsystems. Mögliche Lärm- und Abgasemissionen, soweit sie aus Sicht der Bewohner ohnehin als Belästigung wahrnehmbar sind, müssen geduldet werden.

#### **6.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im nördlichen Plangebiet mit dem „Haus Droste“ unmittelbar betroffen. (Hofanlage um 1900-Historismus im Stil eines Niederdeutschen Hallenhauses mit Backsteinspeicher, Stall- und Scheunengebäude, Bauerngarten und spätmittelalterlicher Gräftenanlage). Der Bedeutung der Hofanlage auch aus siedlungsgeschichtlichen Gründen (1100 urkundlich) wird durch den großzügig freigehaltenen Grünraum bereits im Gebietsentwicklungsplan Rechnung getragen.

Die Anlage ist als Baudenkmal und Bodendenkmal geschützt.

Im Falle von archäologisch wertvollen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

#### **7. Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Die vorhandene Eigentumsstruktur im Plangebiet erfordert bodenordnerische Maßnahmen. Daher hat der Rat der Stadt Telgte am 27.04.2004 das Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB angeordnet. Der Umlegungsausschuss der Stadt Telgte hat daraufhin am 16.06.2005 die Einleitung des Umlegungsverfahrens beschlossen.

Im laufenden Bodenordnungsverfahren wird sichergestellt, dass unter Anwendung des Umlegungsrechts die dieses kennzeichnenden Grundsätze der Konformität, der Solidarität, des Eigentumsschutzes und der Privatnützigkeit erfüllt werden. Konsensuale Lösungen auf der Grundlage dieser Grundsätze und der Rahmenbedingungen des Umlegungsrechtes werden angestrebt.

Die bisherige Nutzung im Plangebiet ist -wie bereits erwähnt- vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die sich hieraus ergebenden Interdependenzen mit evtl. erforderlichen Maßnahmen zu Verbesserung der Agrarstruktur entsprechend §§ 187 ff BauGB wurden mit dem örtlich zuständigen Amt für Agrarordnung in Coesfeld erörtert und abgestimmt. Evtl. ergänzend notwendige Maßnahmen werden von dort unter Anwendung des agrarrechtlichen Bodenordnungsrechtes veranlasst.

## 8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	27,56 ha	-	100,00 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	14,91 ha	-	54,1%
• Öffentliche Grünfläche	1,88 ha	-	6,8 %
– Spielflächen	0,33 ha		
– Straßen und Wege Begleitgrün	1,11 ha		
– Schutz- und Trenngrün	0,44 ha		
• Private Grünfläche	3,01 ha	-	11,2%
• Fläche für Ver- und Entsorgung (Container)	0,01 ha	-	0,0 %
• Fläche für die Wasserwirtschaft / Wasserfläche / Gewässer	1,85 ha	-	6,7 %
• Erschließungsstraßen / Stellplätze / Fuß- und Radwege	2,86 ha	-	10,4 %
• Verkehrsfläche K 50 n	2,84 ha	-	10,3 %
• Fläche für Bahnanlage	0,14 ha	-	0,5 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, im September 2006

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes  
Telgte, im September 2006



WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA • Stadtplaner  
Daruper Straße 15 • 48653 Coesfeld

Stadt Telgte – Grünflächenamt –

## Anhang

Umweltbericht