

Begründung

1. Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat am 11.03.2004 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westbevern-Dorf“ der Stadt Telgte nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu ändern. Änderungsanlass und Planungsziel ist, nach Abriss des südlichen Teilbereiches der bestehenden Hofstelle Im Lütken Esch 1 eine Wohnanlage, bestehend aus drei Baukörpern, für altengerechte Wohnungen zu errichten. Die Wohnungen sollen organisatorisch an die Mobile Pflegeeinrichtung in Ostbevern angebunden werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, tägliche Pflege in der Wohnanlage anzubieten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die im Kreuzungsbereich Grevener Straße (L 811)/Im Lütken Esch gelegenen Grundstücke Gemarkung Westbevern Flur 21 Flurstücke 386 und 387 im Stadtteil Westbevern-Dorf. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilbereich Zentrales Münsterland - ist der Stadtteil Westbevern-Dorf als Wohnsiedlungsbereich mit weniger als 2.000 Einwohner nicht erfasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan - Teilplan Ortslage Westbevern - stellt für den vorliegenden Änderungsbereich „gemischte Baufläche“ dar. Der Festsetzungsinhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Derzeitiger Bestand

Das Plangebiet umfasst die im Kreuzungsbereich Grevener Straße (L 811) / Im Lütken Esch gelegenen Grundstücke Gemarkung Westbevern Flur 21

Flurstücke 386 und 387 im Stadtteil Westbevern-Dorf, bebaut mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und vorgelagerten Freiflächen. Das zur Hofstelle gehörige Wohnhaus steht lt. Denkmalliste der Stadt Telgte (Ifd. Nr. 19, Kulturgutverzeichnis-Nr. 171) unter Denkmalschutz.

Eine südlich dieser Hofstelle befindliche Remise wurde in 2003 abgebrochen. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt sowohl von der Straße Im Lütken Esch als auch von der Grevener Straße (L 811). Im westlichen und südwestlichen Bereich grenzt, unterbrochen durch eine flächenhafte Anpflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot -, vorhandene Wohnbebauung an. Südlich des Grundstückes befindet sich ein Elektrofachgeschäft. Das im Kreuzungsbereich gelegene Grundstück 387 ist mit Einzelbäumen und Straßenbegleitgrün bepflanzt. Rückseitig grenzt dieses Flurstück mit einer Mauer den Straßenraum der L 811 von dem Grundstück der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle ab.

Notwendige Nahversorgungseinrichtungen öffentlicher und privater Art sind im Stadtteil Westbevern-Dorf vorhanden.

Der ortsbildprägende Grünbereich der Beveraue ist fußläufig, mittels einer Querungshilfe über die L 811, zu erreichen.

5. Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer aus drei Baukörpern bestehenden altengerechten Wohnanlage.

Das mit dem Westfälischen Amt für Landschaftspflege und Baukultur abgestimmte Bebauungskonzept für die vorgenannten Grundstücke sieht vor, dass zwei Baukörper traufenständig zur Grevener Straße errichtet und mit einem Zwischenbaukörper (Treppenhaus), der zugleich die Funktion einer Lärmschutzmaßnahme für den westlich angrenzenden Innenbereich bildet, miteinander verbunden werden sollen. Der dritte Baukörper ist im westlichen Bereich geplant. Durch diese Anordnung wird im straßenabgewandten Freiraum ein Innenbereich mit entsprechender Platzgestaltung als Treffpunkt für die Bewohner der Anlage geschaffen.

In dem bestehen bleibenden denkmalgeschützten Wohnhaus der Hofanlage soll zukünftig ein Begegnungsraum und eine Hausmeisterwohnung untergebracht werden. Dieser Bereich wird vom Innenbereich der Wohnanlage über einen Rundweg angebunden. Der Freiraum vor diesem Gebäude wird aus Gründen des ungehinderten Zublickes ausschließlich als Stellplatzanlage ausgebildet. Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt von den bereits vorhandenen, im nördlichen und südöstlichen Bereich gelegenen Zufahrten.

Aufgrund der demografischen (bevölkerungsstrukturellen) Entwicklung im Stadtteil Westbevern-Dorf wird der Bedarf an Altenpflege- und Wohneinrichtungen weiter steigen. Da zukünftig auch die Zahl der gesunden, aktiven älteren Menschen zunehmen wird, muß gleichzeitig die flächendeckende Funktionsfähigkeit der sozialen Dienste sichergestellt werden, um die Versorgung dieser Bevölkerungsgruppe an ihrem ursprünglichen Wohnort zu ermöglichen.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung - Art und Maß der baulichen Nutzung -

Für den Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer Dreigeschossigkeit als Höchstmaß,
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Festsetzung einer Baulinie zur Grevener Straße,
- Neufestsetzung einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- Aufhebung der Festsetzung „Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht zulässig“,
- Neufestsetzung der Traufhöhe auf 6,50 m als Höchstgrenze, Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage (50,20 m über NN) des Grundstückes; die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante Dachfläche,
- Neufestsetzung der Firsthöhe auf max. 12,00 m, Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage (50,20 m über NN) des Grundstückes,
- Neufestsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,8,
- Festsetzung der Dachneigung auf 42 +/- 3 Grad,
- Aufhebung des im Kreuzungsbereich Grevener Straße/Im Lütken Esch festgesetzten Sichtfeldes, das von Sichtbehinderungen > 0,60 m, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten ist,
- Aufhebung der bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 6,

- Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 5 Satz 1: „Im Plangebiet sind nur Ziegelrohbauten mit roten und dunklen Pfannendächern zwischen Vollgiebeln zugelassen“, und
- Neufestsetzung eines Sichtdreieckes im Kreuzungsbereich Grevener Straße/Im Lütken Esch, das von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m ständig freizuhalten ist.

7. Erschließung

7.1 Straßenanbindung

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt von den bereits vorhandenen, im nördlichen und südöstlichen Bereich gelegenen Zufahrten.

7.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen. Die notwendigen und bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes anzulegen und nachzuweisen.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegt an der Grevener Straße die Bushaltestelle der Linie Münster-Ostbevern-Glandorf.

7.4 Immissionsschutz

Auf Ziffer 1 der nachrichtlichen Hinweise zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Das städtebauliche Konzept mit den beiden zur L 811 gerichteten als Schallschutz wirkenden Gebäuden und der entwickelten Grundrissgestaltung unterstreicht die Intention, die Geräuschimmissionen der L 811 für das Grundstück zu minimieren. Den Bauherren wird empfohlen, von der Möglichkeit der Installierung zusätzlicher aktiver Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung des einzuhaltenden Lärmschutzes Gebrauch zu machen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Strom, Gas und Wasser

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte GmbH & Co. KG.

8.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Weiterleitung zu Kläranlage Telgte, die lt. Zentralabwasserplan ausreichend aufnahmefähig ist.

8.3 Altlasten

Das Kataster des Kreises über Altlasten und altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthält zur Zeit keine Eintragungen für den ausgewiesenen Änderungsbereich. Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen dem Planungsträger nicht vor.

Die Durchführung aller bodeneingreifender Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8.4 Denkmalschutz

In dem bestehen bleibenden Wohnhaus der Hofanlage, das lt. Denkmalliste der Stadt Telgte (Ifd. Nr. 19, Kulturgutverzeichnis-Nr. 171) unter Denkmalschutz steht, soll zukünftig ein Begegnungsraum und eine Hausmeisterwohnung untergebracht werden. Der Freiraum vor diesem denkmalgeschützten Gebäude wird aus Gründen des ungehinderten Zublickes ausschließlich als Stellplatzanlage ausgebildet. Die denkmalrechtlichen Belange sind in Abstimmung mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege, Münster, zu beachten.

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich befinden sich kultur- und bauhistorisch wertvolle Gebäude, z.T. Baudenkmäler (z.B. Pfarrkirche, Pastorat, Sparkassenzweigstelle) sowie wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen („Dicke Linde“, Einzelbäume im Garten des Pastorats).

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).