

## **BEGRÜNDUNG ZUR 23. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KOLPINGSIEDLUNG“ I IN TELGTE GEM. § 13 BauGB**

### **Vorbemerkung**

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes „Kolpingsiedlung I“ der Stadt Telgte sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, zumal in Bezug auf das Gesamtgebiet nur eine sehr geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen erfolgt und sämtliche Planungsvorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen werden. Das Verfahren kann daher nach § 13 des Bundesbaugesetzes als vereinfachte Änderung durchgeführt werden.

### **1. Anlass der vereinfachten Änderung**

Seit Jahren befindet sich auf den Grundstücken Gemarkung Telgte – Kirchspiel Flur 4, Flurstücke 855, 856, 763, 764 und 86 der Speditionsbetrieb Kleine Wienker. Umgeben ist das Betriebsgelände, für das eine Mischgebietsausweisung lt. rechtskräftigem Bebauungsplan besteht, von einer Einfamilienhausbebauung mit der planungsrechtlichen Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Vielfache Beschwerden über die Immissionen des Speditionsbetriebes aus der Nachbarschaft haben dazu geführt, dass das Unternehmen im Rahmen der Inhabernachfolge ausgelagert worden ist. Der Betriebsstandort wurde damit insgesamt aufgegeben. Mit der Änderungsplanung, die nur die Flurstücke 763, 764, 86 und partiell 855 sowie 856 umfasst, soll auf diesen Grundstücken eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Auf den Flurstücken 86, 855, 856 bleibt die gegebene Mischgebietsausweisung erhalten, während für die Flurstücke 763 und 764 eine Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen wird.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Telgte – Kirchspiel, Flur 4, Flurstücke 763, 764, 86 sowie 855 und 856 partiell.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Ausweisung von 3 Baufeldern für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Grundlage der städtebaulichen Konzeption ist eine Fortführung der vorhandenen Bebauung in Struktur, Bebauungsdichte und Hausform. Die neuen Baukörper können demzufolge als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Durch entsprechende Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die neuen Baukörper in

ihrer horizontalen und vertikalen Ausrichtung den Baukörpern des umgebenden Baugebietes angeglichen werden.

#### **4. Planungsinhalt**

4.1 Art der baulichen Nutzung: MI / WA

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

4.21 Vorhandener Bereich Mischgebiet MI: offene Bauweise, II-geschossig, GRZ: 0,4; GFZ: 0,8

4.22 Neues Allgemeines Wohngebiet WA (wie im Umgebungsbereich vorhanden) : offene Bauweise, I-geschossig, GRZ: 0,4; GFZ: 0,5

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am Bestand der Umgebung orientieren.

4.4 Baugestaltung

Satteldächer wie im vorhandenen MI – Gebiet bzw. im angrenzenden WA - Gebiet

#### **5. Verkehrsflächen / Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Der Änderungsbereich ist an das vorhandene öffentliche Straßennetz - an die Straße Fürstendiek – angeschlossen. Für die Erschließung der 3 neuen Wohnbaugrundstücke wird eine Stichstraße von 4,0 m Breite als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ( GFL ), die an die Str. Fürstendiek anschließt, erstellt. Von dieser Stichstr. führt ein 3,5 m breiter Stichweg, der ebenfalls als GFL-Fläche ausgewiesen wird, in westliche Richtung zur Erschließung der neu gebildeten Grundstücke im westl. Teil des Planungsbereiches. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind als höhengleiche Mischflächen geplant.

Die Verkehrsbelastung der Str. Fürstendiek hat mit der Verlagerung des Speditionsbetriebes – insbesondere was die lärmintensiven LKW – Verkehre angeht – aber auch in der Anzahl der Zu – und Abfahrtsverkehre eine deutliche Reduzierung erfahren.

#### **6. Eingriffs - / Ausgleichs – Bilanzierung**

Zwar ist durch die Ausweisung von 3 zusätzlichen Baumöglichkeiten ein Eingriff in den Naturhaushalt gegeben. Der Eingriff in Natur – und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen nicht nur kompensiert, sondern der Naturhaushalt erfährt eine deutliche Verbesserung durch:

- das Entsiegeln der heute fast vollständig befestigten und bebauten Flächen des Speditionsbetriebes,
- die Anzahl der neuen Baukörper auf den neu gebildeten Grundstücken ist auf 3 begrenzt,
- die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur bis zu einer GRZ von 0.4 – wie in der Umgebung – bebaut werden,
- nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen und je Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum, Stammumfang mindestens 20 cm, zu pflanzen,
- Grundstückszufahrten und – zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## 7. Immissionsschutz

Die neu zu erstellenden Baukörper werden in massiver Bauweise erstellt. Gleichzeitig erhalten die neuen Gebäude Grundrisse, dass die Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sich vorwiegend an der Südseite der Gebäude befinden.

## 8. Baugrund / Altlasten

Auf dem zu überplanenden Betriebsgrundstück der Spedition, das als Altstandort den Umweltbehörden bekannt ist, befinden sich unter anderem eine nicht überdachte Montagegrube und eine ebenfalls nicht witterungsgeschützte Tankanlage. Insoweit sind Bodenkontaminationen nicht grundsätzlich auszuschließen. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung zu einem Mischgebiet gem. Baunutzungsverordnung ist in Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde, dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf, das Büro GUCH, Geologie u. Umwelt Consulting, Hamm, beauftragt worden, für das in Rede stehende Grundstück eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Mit Datum vom 15. Dezember 2005 hat das Büro GUCH ein Gutachten vorgelegt, in dem es zusammenfassend heißt:

**„ Die auf dem Grundstück Fürstendiek 3 ( Flur 4, Flurstücke 86, 855 ,856, 763 u. 764 ) in Telgte durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen haben keine Hinweise auf gravierende Auflastungen des Untergrundes ergeben. In den aus der früheren Nutzung abzuleitenden potentiellen Schadensbereichen waren keine relevant erhöhten Schadstoffgehalte zu ermitteln. Lediglich im Bereich des Öllagers sowie für die Parkplatzfläche waren in den oberflächennahen Bodenschichten bis 0,3 m Tiefe leicht erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen festzustellen, die jedoch kein signifikantes Gefährdungspotential darstellen.“**

Gleichzeitig schlägt das Büro vor, das Bodenmaterial im Bereich des Parkplatzes und des Öllagers abzufahren oder unter Versiegelung wieder einzubauen.

Entsprechend diesem Vorschlag des Gutachters soll im Zuge der Freilegung und Aufbereitung der Grundstücke vor der Realisierung der geplanten Wohnbebauung verfahren werden.

Eine entsprechende Regelung wird bei der Änderung des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Das vollständige Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom Büro GUCH liegt den Unterlagen zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bei.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist für den Änderungsbereich sichergestellt. Gleiches gilt für die Abwasser- und Abfallentsorgung durch den Anschluß an die städtischen Systeme. Dabei werden die Abfallbehälter von den Nutzern zum jeweiligen Entleerungszeitpunkt an die Einmündung der neuen GFL-Fläche in die Straße Fürstendiek gestellt. Dort werden die Behälter entsorgt, zumal nach Auskunft des für die Stadt Telgte tätigen Entsorgungsunternehmens Stichstraßen dieser Art mit einer geringen Zahl angeschlossener Grundstücke nicht mehr zur Entsorgung direkt angefahren werden.

Durch die Ausweisung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist der Anschluß zur Ver- und Entsorgung an die städtischen Systeme gesichert.

#### **10. Realisierung**

Mit der Realisierung soll kurzfristig nach Abschluß den Änderungsverfahrens begonnen werden.

#### **11. Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,2651 ha. Davon werden als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 0,0189 ha und als Wohnbauflächen 0,2642 ha ausgewiesen. Der Entsiegelungsgrad beträgt nach Abschluß der Maßnahme gegenüber dem heutigen Zustand unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsflächen, Bauflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sowie – zuwegungen ca. 50 %.

Aufgestellt:

Telgte, 03. Januar 2006

DIPL.ING. DIPL.KOMM.  
HERBERT P. LAMMERS  
KUPFERBRINK 23  
MÜNSTER-WOLBECK