

Stadt Telgte

Bebauungsplan Telgte-Süd
Grüner Weg Ost

Satzungsbegründung

26. Nov. 1998

Bebauungsplan Telgte-Süd
Grüner Weg Ost

Stadt Telgte

Satzungsbegründung

Auftraggeber	Stadt Telgte Postfach 220 48284 Telgte
Auftragnehmer	Saltzmann & Saltzmann-Stoll Büro für Architektur und Stadtplanung mit Prof. Martin Korda Raesfeldstraße 6 48149 Münster Tel: 0251/20571 Fax: 0251/22296
Bearbeitung	Benedikt Meyer Renate Saltzmann-Stoll

Münster, im November 1998

Inhalt

0. Vorbemerkungen
1. Planungsanlaß
2. Planerische Ausgangssituation
3. Plangebiet
 - 3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe
 - 3.2 Topographie, Baugrund
 - 3.3 Nutzungsstruktur
 - 3.4 Ökologische Situation, Grünraum
4. Planungsziele
5. Planinhalte
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Art und Maß der Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Baugestaltung
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Freiraum und Naherholung
6. Infrastruktur
7. Umwelt
 - 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 7.2 Immissionsschutz
 - 7.3 Altlasten
 - 7.4 Besondere Umweltschutzvorkehrungen
8. Ver- und Entsorgung
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Städtebauliche Zahlenwerte

0. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplanentwurf hat bereits im Herbst 1997 offengelegen. Die Änderungswünsche im Bereich des bisherigen Geschoßwohnungsbaus, im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 und seiner direkten Nachbarschaft, die Vergrößerung der Kreisverkehre u.a. berühren die Grundzüge der Planung und sind in den vorliegenden B-Plan nebst Begründung zur erneuten Offenlage eingearbeitet.

1. Planungsanlaß

Durch die unmittelbare Nähe zu Münster, aber auch durch die reizvolle Einbindung in die Münsterländische Parklandschaft und nicht zuletzt durch den eigenen Reiz des Stadtkerns hat die Stadt Telgte in den letzten Jahrzehnten ein sprunghaftes Wachstum erlebt. Die Wohnbauflächenpotentiale sind fast aufgebraucht.

Das begrenzte Angebot an Wohnbauflächen bei gleichzeitig dringender Nachfrage durch Wohnungssuchende und Bauwillige versetzt die Stadt Telgte in die Lage, kurzfristig zusätzlich Bauland für private Bauherren und Investoren zum Eigenheimbau sowie zum Mietwohnungsbau ausweisen zu müssen.

Das neue Wohngebiet Telgte-Süd als letztes größeres Wohnflächenareal bietet hierfür ideale Voraussetzungen, da es sich in die vorhandenen Baugebiete einfügt und an schon vorhandene Erschließungssysteme angeschlossen werden kann.

2. Planerische Ausgangssituation

In der Neufassung des Flächennutzungsplans (FNP) ist das Plangebiet - auch die gewerbliche Fläche des fleischverarbeitenden Betriebes - sowie die nördlich angrenzenden Bereiche als Wohnfläche dargestellt.

Desweiteren ist in Nord-Süd-Richtung östlich und westlich des Hermann-Löns-Weges ein öffentlicher Grünzug dargestellt und als südlicher Abschluß des Stadtgebietes zur freien Landschaft ein Gürtel von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes ergeben sich im Bereich der Gewerbefläche Diskrepanzen zur Zielstellung des Flächennutzungsplanes. Der z.Zt. rechtswirksame FNP wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes geändert.

3. Plangebiet

3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Siedlungsgebiet "Telgte-Süd" befindet sich am südlichen Rand der Stadt Telgte und schiebt sich keilförmig in die Wohngebiete zwischen Wolbecker Straße und Alverskirchener Straße. Das gesamte Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 25 ha und ist in zwei Bebauungspläne aufgeteilt. Der B-Plan "Telgte Süd, Grüner Weg Ost" schließt direkt an den Grünen Weg an und wird im Norden begrenzt durch die vorhandene Ortsrandbebauung. Östlich des Hermann-Löns-Weges verläuft die Grenze an der Nordseite des Geländes eines Gewerbebetriebes und verspringt im letzten östlichen Drittel um ca. 46 m nach Süden. Im Osten verläuft sie entlang der östlichen Straßenseite der Alverskirchener Straße. Im Süden entspricht die Grenze der Vorgabe des Flächennutzungsplans und folgt in einem Abstand von ca. 10 m dem vorhandenen Bach, verläuft dann weiter entlang der Schutzzone der nördlichen 30-kV-Leitung und schließt die Fläche des Umspannwerks mit ein.

Die Möglichkeit der Unterteilung in weitere Bauabschnitte ist gegeben. Die Erschließung des westlichen Bereiches ist zeitlich an die Erschließung des B-Plans "Grüner Weg West" gekoppelt oder müßte vom Grünen Weg aus direkt vorgenommen werden.

Das Verfahrensgebiet umfaßt eine Fläche von 15,56 ha. Die Entfernung zum Innenstadtkern beträgt ca. 1,5 km.

3.2 Topographie, Baugrund

Der überwiegende Flächenanteil ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Kindergartens erstreckt sich eine Feuchtwiese mit einer stark ausgewachsenen Wallhecke. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Graben entlang der südlichen Grenze ist in der Landschaft kaum wahrnehmbar. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt nach Süden ab.

Das bei der Stadt Telgte einzusehende geohydrologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der Bodenverhältnisse eine Regenwasserversickerung im gesamten Gebiet nicht möglich ist.

3.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil befinden sich zwei zu erhaltende Gewerbebetriebe, einer westlich des Hermann-Löns-Weges, der sich mit Computertechnologie befaßt, und östlich davon ein Betrieb, der Fleischwaren produziert und verkauft. Dieser Betrieb hat Erweiterungsabsichten.

In südlicher Nachbarschaft entstand in der Nachkriegszeit eine Splittersiedlung ohne städtebaulichen Zusammenhang zum Umfeld. Zwischen Grünem Weg und Hermann-Löns-Weg an der nördlichen B-Plan-Grenze wird der jetzige Siedlungsrand durch ein Einfamilienhausgebiet gebildet.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich die 30-kV-Station Telgte, die der Versorgung der Stadt mit elektrischer Energie dient.

3.4 Ökologische Situation, Grünraum

Der Planungsraum stellt sich als Teil einer bäuerlich geprägten Kulturlandschaft dar:

Im Plangebiet prägen Acker- und Grünland sowie Gehölzstrukturen und Hochstaudenfluren das Landschaftsbild.

Das markanteste und für den Arten- und Biotopschutz bedeutungsvollste Landschaftselement stellt die Hecke im Verbund mit dem angrenzenden Feuchtgrünland im Süden des Plangebietes dar.

Die das Siedlungsgebiet im Osten begrenzende, breit ausgebaute Landstraße (Alverskirchener Str. L 811) bildet eine strenge Zäsur ohne landschaftliche Einbindung.

Das Plangebiet stellt sich als landschaftlich attraktiver, gut erschlossener und wenig vorbelasteter Erholungsraum dar. Der Grüne Weg, der Hermann-Löns-Weg und seine Fortsetzung in östliche Richtung bieten sich als Rundwege für die siedlungsnahe Erholung an.

4. Planungsziele

Durch das geplante Siedlungsgebiet wird die Wohnbebauung zwischen Wolbecker- und Alverskirchener Straße entsprechend der Neufassung des FNP abgerundet. Folgende Planungsziele führten zur Ausprägung der vorliegenden Konzeption:

- Die bauliche Konzeption sollte sich zwar in den Stadtgrundriß einfügen, jedoch eindeutig ein zeitgemäßes, eigenständiges Konzept verfolgen.
- Im Gebiet selbst und in den einzelnen Quartieren sollte Orientierbarkeit und Identifizierbarkeit ermöglicht werden.
- Der Siedlungsrand sollte eindeutig definiert werden. Dabei war eine Verzahnung von Bebauung und Landschaft angestrebt sowie eine Vernetzung der Grünbereiche mit dem Grünsystem der Stadt.
- Ökologische Ausrichtung der städtebaulichen Konzeption wie Minimierung des Erschließungsaufwandes und des Versiegelungsgrades.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Ein Band von Reihen- und Doppelhäusern, das auf einen angerauten West-Ost-Grünzug ausgerichtet ist und in dem westlich benachbarten B-Plan "Grüner Weg West" seinen Schwerpunkt hat, findet seinen geometrischen Abschluß im westlichen Bereich. Geschosßwohnungsbau ist straßenbegleitend an der nordwestlichen Erschließungsstraße möglich.

Im Bereich des Kindergartens knickt der Grünzug nach Süden ab und gliedert das Plangebiet in zwei Bauabschnitte.

Die Bildung von Quartieren gibt Gelegenheit, neue Wohnformen zu erproben und durch eine zeitgemäße architektonische Gestaltung dem Bewohner eine Identifikationsmöglichkeit mit seiner Wohnumgebung zu geben.

Die Wohngebäude sind konsequent nach Süden und Westen ausgerichtet.

Die Wohnstichstraßen sind nur dem Anliegerverkehr zugeordnet, sodaß der öffentliche Raum hier intim und von hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner gestaltet werden kann. Durch ein kleinteiliges und abgestuftes System von internen Plätzen und Erschließungsflächen entstehen Freiräume für soziale Kontakte und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

5.2 Art und Maß der Nutzung Art der Nutzung

Wohngebiete

Die gesamten Wohngebiete werden - wie im ländlichen Raum üblich - als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Wohncharakter nicht zu gefährden.

Im Bereich westlich des Hermann-Löns-Weges wird eine größere, zentral gelegene Fläche im Hinblick auf einen zukünftigen Bedarf im Erdgeschoß für Nutzungen nach § 4 Abs.2 Pkt. 2. und 3. BauNVO, vorzugsweise jedoch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorgehalten. Sie korrespondiert mit der östlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche, auf der bereits ein Kindergarten realisiert ist. Im 1. OG sind Wohnungen, ggfs. Altenwohnungen vorgesehen.

Gewerbegebiete

Die beiden vorhandenen Gewerbebetriebe sollen am Standort erhalten bleiben.

Die Fläche des fleischwarenproduzierenden Betriebs und die Verlängerung des Areals in Richtung Osten bis zur Plangebietsgrenze als Erweiterungsfläche ist als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt.

Desweiteren ist der Betrieb westlich des Hermann-Löns-Weges als Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt.

Für beide Betriebe gilt, daß sie in unmittelbarer Nachbarschaft zum WA-Gebiet eine gliedernde Einschränkung erfahren müssen, um auch in der Planung den Immissionsschutz sicherzustellen. (s. S. 15)

Da beide Gewerbebetriebe am Standort zu sichern sind, sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) nicht zugelassen, ebenso wenig sind Ausnahmen wie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) Bestandteil des B-Planes und damit nicht zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber (§ 8 Abs. 3 Nr. 1) sind traditionell den GE-Betrieben zugeordnet und damit als Ausnahme zulässig.

Zur weiteren Gliederung wird die Abstandsliste eingeführt. Für GE 1 wird textlich festgesetzt, daß Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Fleische-reibetriebs Wulff GmbH allgemein zulässig. Betriebe mit der Betriebsart der Ziffern 70, 73 und 74 der Abstandsklasse IV und der Ziffer 117 der Abstandsklasse V sind zulässig, wenn für die Gerüche wie für den gewerblichen Lärm gutachterlich nachgewiesen wird, daß die zulässigen Werte nicht überschritten werden.

Für das Gewerbegebiet GE 2 gilt, daß Betriebe der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste nicht zulässig sind. Auch hier wird jedoch sichergestellt, daß gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Elektronikbetriebes allgemein zulässig sind. Desweiteren sind Betriebsarten mit der Ziffer 192 der Abstandsklasse VII zulässig, wenn für die gewerblichen Immissionen gutachterlich nachgewiesen wird, daß die zulässigen Werte nicht überschritten werden.

Durch diese engen Definitionen der gewerblichen Nutzungen werden die derzeitigen Nutzungen sowie die beabsichtigten Erweiterungen abgedeckt und gleichzeitig sichergestellt, daß bei noch nicht absehbaren Nutzungsänderungen unzumutbare Beeinträchtigungen für den angrenzenden Bereich nicht zu erwarten sind.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden als Ausgleichsflächen ausgebildet. Die öffentliche Grünfläche östlich des Hermann-Löns-Weges bindet die Feuchtwiese mit ein und entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans, die west-ost verlaufende Grünverbindung in der Mitte des Baugebietes greift die Idee des Angers aus dem Wettbewerbsentwurf auf.

Maß der Nutzung

Um flächensparend zu bauen, soll grundsätzlich mindestens eine zweigeschossige Bebauung im gesamten Geltungsbereich möglich sein.

Im Westen reicht aus dem angrenzenden B-Plangebiet der grüne Anger mit einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung ins Plangebiet.

In allen Baugebieten ist über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung das Gebäudevolumen vorgegeben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit Ausnahme des Bereichs der Reihenhäuser ($GRZ = 0,4$) mit $GRZ = 0,3$ bewußt unter der Obergrenze der BauNVO, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht in ihren festgesetzten Werten einer angestrebten, 2- bis 3-geschossigen Bebauung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grund- stücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die Nachbarbebauung wird im gesamten Geltungsbereich eine offene Bebauung vorgeschrieben. Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen festgelegt. Auf Baulinien wird - mit Ausnahme des GE 1-Bereiches unter dem Aspekt des Schallschutzes - verzichtet. Allerdings wird die überbaubare Fläche eng gefaßt, um die Konfiguration des zugrundegelegten abgestimmten städtebaulichen Konzeptes zu realisieren.

5.4 Baugestaltung

Um den Charakter des Ortes zu wahren, sind im gesamten Gebiet geneigte Dächer vorgeschrieben. Allerdings sind die Neigungswinkel flach gehalten, um zeitgemäße Gebäudeformen zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll zu einem Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und visueller Ruhe beigetragen werden.

Die Materialien sind bewußt nicht vorgegeben, um ein abwechslungsreiches Bild zu erzielen. Jedoch ist textlich festgesetzt - im Sinne einer städtebaulichen Ordnung -, daß Reihen- und Doppelhäuser in Materialien und Bauform einheitlich auszuführen sind.

5.5 Verkehrliche Erschließung Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das geplante Siedlungsgebiet ist zur Zeit mit dem Bus nur über die Haltestelle Schillerstraße im Norden erreichbar. Eine tangierende Buserschließung des Baugebietes wäre wünschenswert, sodaß der regionale Busverkehr von und nach Telgte je eine Haltestelle auf der Wolbecker Straße bzw. auf der Alverskirchener Straße im Bereich der Kreisverkehre haben könnte. Die geplante Bebauung läge dann im 300m-Einzugsbereich dieser Haltepunkte. Eine Busdurchfahrt durch das B-Plangebiet ist im Bereich des Kindergartens möglich und als Option vorgehalten.

Der DB-Haltepunkt der Stadt Telgte liegt in einer Entfernung von ca. 1,2 km vom Kreisverkehr an der Wolbecker Straße/Plinderheide entfernt.

Die Zuglinie Rheda/Wiedenbrück-Münster verbindet Telgte in nur 11 Min. mit dem Hauptbahnhof Münster und fährt im Stundentakt (bis 19.00 Uhr). Der Haltepunkt ist mit ausreichenden Flächen für Park + Ride-Parkplätze versehen. Eine Busverbindung mit dem Baugebiet Telgte-Süd wäre sinnvoll.

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die L 811, Alverskirchener Straße, sowie über den Hermann-Löns-Weg und den Grünen Weg an die Innenstadt angebunden. Eine wichtige Orientierung sind an der Alverskirchener Straße die das Gebiet erschließenden Kreisverkehre.

Sie wirken verkehrsberuhigend für den ein- und ausfließenden Fahrverkehr und sind Verteiler für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Auch bieten sie Querungshilfen für den Fuß-/Radverkehr.

Der Ortseingang soll an den geplanten südlichen Kreisverkehr vorverlegt werden.

Der Grüne Weg ist derzeit ein Wirtschaftsweg und soll als Fuß- und Radweg in die freie Landschaft erhalten bzw. ausgebaut werden.

Der Bauabschnitt westlich des Hermann-Löns-Weges ist zeitversetzt mit der Realisierung des benachbarten B-Planes "Grüner Weg West" zu sehen. Wenn dieser Bauabschnitt vorher realisiert wird, muß der Grüne Weg Erschließungsfunktion für diesen westlichen Teil übernehmen.

Innere Erschließung

Das Plangebiet ist in zwei Erschließungsbereiche (Bauabschnitte) unterteilt.

Von der Alverskirchener Straße erfolgt die Erschließung des östlichen Teils über die Kreisverkehre. Vom nördlichen Kreisverkehr aus wird auch der fleischverarbeitende Betrieb auf kurzem Wege angebunden, ohne das Innere der Wohngebiete durch sein Verkehrsaufkommen direkt zu belasten.

Der Bereich westlich des Nord-Süd-Grünzugs ist über die Wolbecker Straße erschlossen. Die Realisierung wird zeitlich nach der des westlich benachbarten B-Planes gesehen. Das Verkehrskonzept sieht keine Verbindung für den PKW-Verkehr zwischen den beiden Erschließungsbereichen vor.

Das Plangebiet zeigt eine klar ablesbare, sparsame Erschließung mit einer deutlichen Hierarchie der Straßen. Bestehende Erschließungsflächen sind aufgenommen und sinnvoll ergänzt worden. Kurze Stiche erschließen die Bebauung.

Bedarfsüberfahrten für privilegierte Fahrzeuge zwischen den Erschließungsbereichen sind vorgesehen sowie eine Option für den Bus. Fuß- und Radwege ergänzen das Fahrwegenetz. Sie sind unabhängig davon geführt und orientieren sich auf das Grünkonzept.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist den Einzel- und Doppelhäusern in Garagen bzw. Carports innerhalb der überbaubaren Flächen oder im seitlichen Grenzabstand direkt zugeordnet (2 Stellplätze /Haus). Für die Reihenhausbauung sind sie direkt angrenzend an die Erschließungsstraßen auf privatem Grund vorgesehen. (1 ST/Haus), nach Süden hin sind 2 ST/Reihenhaus möglich).

Eine öffentliche Stellplatzanlage befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet GE 1 und dem Kindergarten.

Besucherstellplätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Die privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sind zu begrünen (Parken unter Baumkronen).

5.6 Freiraum und Naherholung

Bestimmend für das gesamte Baugebiet ist die enge Verzahnung zwischen Bebauung und Landschaft.

- Den Grünzügen sind wohnungsnahe Freizeitangebote zugeordnet sowie ein öffentlicher Spielplatz.
- Das leicht nach Süden geneigte Plangebiet mit den Nord-Süd gerichteten Baustrukturen begünstigt das Abführen von Oberflächenwasser in Retentionsmulden
- Der Bach am Südrand nimmt den Wasserüberschuß auf. Aufweitungen innerhalb des Entwässerungssystems haben die Funktion von Regenwasserrückhaltung.
- Fuß- und Radwege sind unabhängig vom Fahrverkehr geführt und bieten kürzeste Verbindungen zwischen Wohnen und Ortskern / Schule / Einkauf / Bahnhof.

Wie bereits eingangs erwähnt, stellt sich das gesamte Plangebiet mit den südlich anschließenden Flächen als landschaftlich attraktiver Erholungsraum dar.

Die Ausweisung der Ausgleichsflächen als öffentliche Grünflächen bietet Aufenthalts- und Erholungsqualitäten für die Anlieger.

6. Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung des Baugebietes ist durch bestehende Einrichtungen gesichert. Ein Kindergarten im Baugebiet ist gerade fertiggestellt, ein öffentlicher Spielplatz Typ A/B ist westlich des Hermann-Löns-Weges im Schnittpunkt der Grünachse vorgesehen. Desweiteren wird eine größere Fläche südlich davon für ein soziales Zentrum im Erdgeschoß der WA 1-Fläche vorgehalten.

Der Bebauungsplan läßt zusätzlich Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Plangebiet zu.

7. Umwelt

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplanten Nutzungen werden das Landschaftsbild im Planungsgebiet verändern. Eine Veränderung des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials kann jedoch durch folgende Maßnahmen gemindert und verträglich gemacht werden:

- Erhalt der vorhandenen landschaftsökologisch wertvollen Biototypen und Anreicherung mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen im Rahmen eines Grünverbundsystems,
- Schaffung von ökologisch wirksamen "Ruhezonen",
- Erhalt und ggf. Ergänzung der fußläufigen Erschließung des Gebietes,
- Schaffung von öffentlichen und halböffentlichen Aufenthalts- und Spielbereichen,
- landschaftliche Einbindung entlang der L 811 sowie Anlage von verkehrsberuhigten Bereichen im gesamten Plangebiet,
- Schaffung von offenen Übergängen von der Wohnsiedlung in die freie Landschaft durch entsprechende Anordnung und Struktur der Gebäude.

Die notwendigen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen sind zu 85 % im Verfahrensgebiet zu realisieren. Die restlichen 15 % werden in den nahegelegenen Emsauen ausgeglichen. Differenzierte Angaben sind im Grünordnungsplan (GOP) enthalten.

7.2 Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine besonderen Emissionen verursacht.

Für den fleischverarbeitenden Gewerbebetrieb jedoch muß - auch im Hinblick auf seine Erweiterungsmöglichkeiten - die Verträglichkeit zur nachrückenden Wohnbebauung sichergestellt werden. Der Betrieb wird - auch in den Nachtstunden - von LKW's angefahren. Diese sind mit Kühlaggregaten ausgestattet. Das zwischenzeitlich erstellte Schallschutzgutachten hat ermittelt, daß der Gewerbebetrieb in seinem derzeitigen Bestand störend auf die angrenzenden Wohngebiete wirkt.

Im Nachtrag zum Schallgutachten Nr. 5050597 - das Bestandteil des Bebauungsplanes ist - wurde die Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft untersucht und die erforderliche Höhe eines Schallschirmes im direkten Bereich des Betriebsgeländes iterativ mit $H \geq 6,5$ m ermittelt (Lage s. B-Plan). Der Schirm muß fugendicht erstellt werden (flächenbezogene Masse $> 10 \text{ kg/m}^2$). Die notwendige Ausstattung von Lärmschutzwand und des im Bereich der östlichen Zufahrt vorgesehenen Tores sind im B-Plan textlich festgesetzt. Mit dieser Maßnahme ist die bestehende Bebauung vor gewerblichem Lärm geschützt.

Die geplante Hausgruppenbebauung (im B-Plan mit der Ziffer 4 versehen) ist gem. Schallgutachten (s.o.) bezüglich des Lärms auf der Zufahrtsstraße geschützt. Schutz vor betrieblichem Lärm wird erst bei Realisierung des Erweiterungsbaus oder anderen aktiven Schallschutzmaßnahmen gegeben sein.

Um von dieser zeitlich nicht einschätzbaren Maßnahme unabhängig zu sein, wird im B-Plan textlich festgesetzt, daß die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten sind, daß zu öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) nicht an der Nordfassade vorgesehen werden dürfen.

Bezüglich der Gerüche wurde gutachterlich festgestellt (Gutachten Nr. 5441297), daß die derzeitige Belastung mit ermittelten Geruchsstunden deutlich unter dem zugelassenen Höchstwert von 10 % der Jahresstunden bei Allgemeinen Wohngebieten liegt. Für die Betriebserweiterung muß gutachterlich sichergestellt werden, daß die in der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL festgeschriebene Grenze nicht überschritten wird.

Darüberhinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes mit Gerüchen benachbarter Betriebe vorbelastet. Die in der Geruchsimmissions-Richtlinie festgeschriebene Grenze der Zumutbarkeit wird jedoch nicht überschritten.

Verkehrsimmissionen

Die Landesstraße im Osten des Verfahrensgebietes (L 811/Alverskirchener Straße) hat entsprechend dem vorliegenden Schallschutzgutachten eine Verkehrsbelastung von 3.660 DTV.

Die o.g. Verkehrsbelastung ist vergleichsweise gering. Dennoch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der geplanten Doppelhäuser bei freier Schallausdehnung um ca. 10 dB(A) überschritten.

Die Alverskirchener Straße verläuft im südlichen Bereich der geplanten Bebauung ca. 1 m im Einschnitt. Mit einer wallartigen Anschüttung von 1,5 m Höhe - gfs. in Verbindung mit Lärmschutzwänden (s. B-Plan, insgesamt 2,5 m effektive Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberkante) ist passiver Lärmschutz im EG bis 25 m Abstand bis zur Fahrbahnmitte (SSK 1) und im OG bis 25 m Abstand (SSK 2) bzw. 40 m Abstand (SSK 1) notwendig.

Die Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklassen 1 und 2 sind mit Einhaltung der Vorgaben der Wärmeschutzverordnung erfüllt. Für Schlafräume wird empfohlen, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine in das Mauerwerk oder in das Fenster integrierte Lüftung mit den entsprechenden Werten der erforderlichen Schallschutzklassen 1 und 2 vorzusehen. Die Freiräume auf der lärmabgewandten Seite sind bis zu einem Abstand von 30 m gering lärmbelastet (< 60 dB(A)).

Umspannwerk Telgte

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine 30-kV-Station. Sie versorgt die Stadt Telgte mit Elektrizität. Die Transformatoren befinden sich im Freien. Das zwischenzeitlich erstellte Schallgutachten Nr. 5260797 bzw. der Nachtrag vom 16.09.97 kommt zu dem Ergebnis, daß in der im Plan gekennzeichneten lärmbelasteten Fläche 3 die Beurteilungspegel um 1-2 dB(A) überschritten werden.

Gem. Schallgutachten kommen passive Lärmminierungsmaßnahmen nicht in Betracht.

Die Wohnnutzung im lärmbelasteten Bereich kann nur realisiert werden, wenn seitens des Verursachers Primärmaßnahmen zur Schallminderung an der Lärmquelle selbst erfolgen.

Windkraftanlage

Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich eine Windkraftanlage mit einer Kapazität von 20 KV. Der gemäß Schallgutachten geforderte Abstand zur Wohnbebauung von 200 m ist gegeben.

7.3 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Aufgrund der vorhandenen ehemaligen Bunkeranlagen aus dem 2. Weltkrieg wird zur gegebenen Zeit eine Untersuchung des Kampfmittelräumdienstes erfolgen müssen, was die jetzige Planung jedoch nicht beeinträchtigen soll. Im Zuge der Herrichtung des Baugebietes werden die Bunker beseitigt.

Auf dem Plan ist der Hinweis vermerkt, daß umgehend das Ordnungsamt der Stadt Telgte und der Kreis Warendorf zu unterrichten sind, falls bei den Abbruch- und/oder Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die Kanalisation der Wolbecker- bzw. Alverskirchener Straße angeschlossen.

Das hydrogeologische Gutachten hat ergeben, daß die Möglichkeit der Regenwasserversickerung nicht gegeben ist. Das Entwässerungskonzept wird derzeit erarbeitet. Die Flächen für die Regenrückhaltung sind gestalterisch in die Gesamtsituation eingebunden und im Plan gekennzeichnet.

Im westlichen Grenzbereich der Alverskirchener Straße verläuft eine Gasleitung, die im B-Plan dargestellt ist. Sie reicht auf Höhe des nördlichen Kreisverkehrs ca. 15 m in das Plangebiet hinein. Es wird davon ausgegangen, daß die Leitung aus städtebaulichen Gründen im Zuge der Tiefbauarbeiten für den nördlichen Kreisverkehr parallel zur L 811 verlegt wird.

Die Stadtwerke Telgte werden die Erweiterungen der Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Plangebietes rechtzeitig bereitstellen.

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas wird durch die Versorgungsträger sichergestellt. Ein Energieversorgungskonzept wird derzeit noch erörtert. Die Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerke ist erwünscht. Entsprechende Standorte sind innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Ein entsprechender Hinweis ist im B-Plan vermerkt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Münster rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und

Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Ein Hinweis zum Umgang mit einer Entdeckung ist ebenfalls auf dem Plan verzeichnet.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB (Umlegungsverfahren) für das gesamte Plangebiet erforderlich.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

- Allgemeines Wohngebiet (WA)	67.210 m ²
- Gewerbegebiet (GE)	19.170 m ²
- Gemeinbedarfsfläche (KIGA)	4.290 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche	22.360 m ²
- Öffentliche Grünfläche	32.320 m ²
- Regenrückhaltung (RR)	3.330 m ²
- Versorgungsfläche (VEW)	<u>5.610 m²</u>
Gesamtfläche Plangebiet	154.290 m ²

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes sind folgende neue Gebäudetypen möglich:

- freist. Einfamilienhäuser	38
- Doppelhaushälften	54
- Reihenhäuser	67
- Mehrfamilienhäuser WE	<u>33</u>
Wohneinheiten Gesamt (ohne Einliegerwohnungen)	192

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Münster, im November 1998

(Saltzmann-Stoll)