

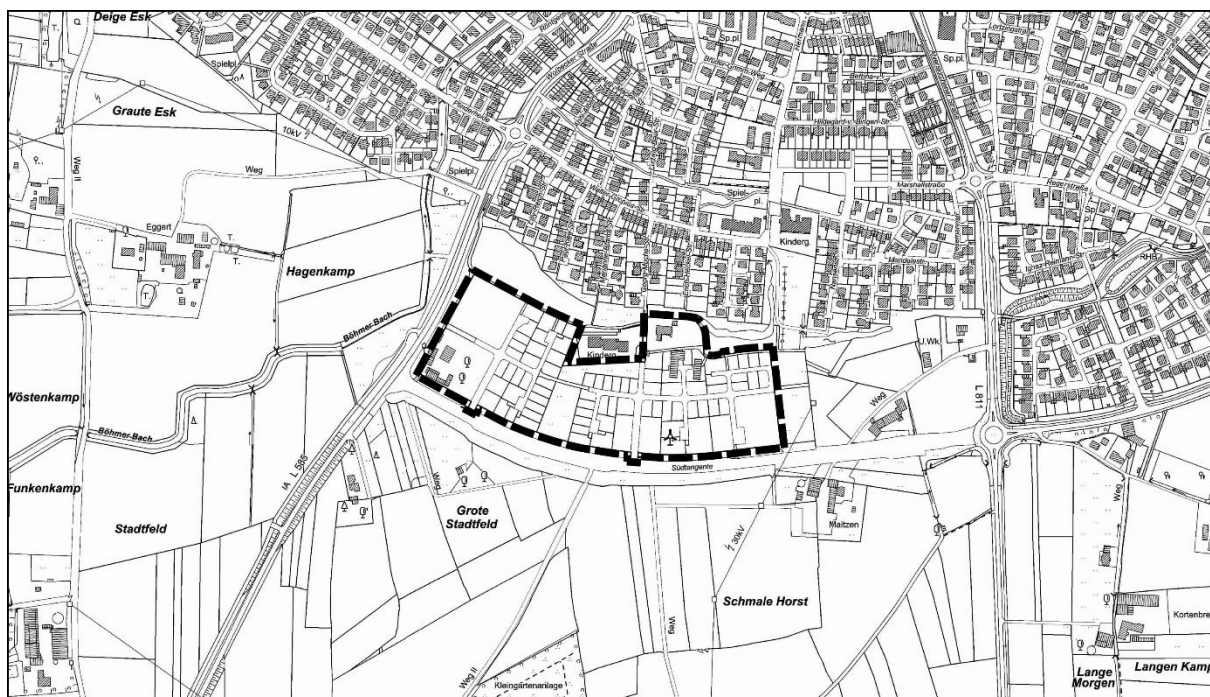
STADT TELGTE



1. Änderung des Bebauungsplanes „Telgte-Süd“

Ortsteil: Telgte-Kirchspiel

Plangebiet: Östlich der Wolbecker Straße, westlich der Alverskirchener Straße, nördlich der K50n/Südtangente



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

26.03.2024

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Situationsbeschreibung.....	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Bestehender Bebauungsplan „Telgte-Süd“	5
6	Städtebaulicher Entwurf	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	10
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	11
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
7.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	12
7.6	Verkehrsflächen	13
7.7	Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
7.9	Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.....	18
7.10	Örtliche Bauvorschriften.....	19
7.10.1	Dachgestaltung	20
7.10.2	Fassadengestaltung	20
7.10.3	Einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern	21
7.10.4	Einfriedungen	21
7.10.5	Vorgärten	22
8	Immissionsschutz.....	23
8.1	Verkehrslärm	23
8.2	Anlagenlärm	27
8.3	Geruchsimmissionen.....	27

9	Belange der Ver- und Entsorgung	29
9.1	Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung	29
9.1.1	Schmutzwasser	29
9.1.2	Niederschlagswasser	29
9.2	Löschwasserversorgung	30
9.3	Elektrizität / Energetische Quartiersentwicklung / Telekommunikation	30
9.4	Abfallbeseitigung	30
10	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	30
10.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
10.2	Artenschutz.....	31
11	Flächenbilanz	32

Anlagen

- Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls – Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 13a BauGB (Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld, Februar 2024)
- Anlage 2: Geruchsimmissionsgutachten für die Fläche des Bebauungsplans „Telgte-Süd“ (Normec uppenkamp GmbH, Ahaus, Juli 2022)
- Anlage 3: Schalltechnische Beurteilung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Telgte-Süd“ (Normec uppenkamp GmbH, Ahaus, März 2024)
- Anlage 4: Landschaftsplanerische Stellungnahme zu den wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung (plan* - Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur, Wietzen, Februar 2024)

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Telgte-Süd“

Ortsteil: Telgte-Kirchspiel
Plangebiet: Östlich der Wolbecker Straße, westlich der Alverskirchener Straße, nördlich der K50n/Südtangente

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan „Telgte-Süd“ der Stadt Telgte wurde in der Sitzung des Rates am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens im August 2021 rechtskräftig.

Bei der wärmetechnischen Erschließung des Baugebietes Telgte-Süd wurde anfänglich von einer klassischen Gasversorgung ausgegangen. Im Verlauf der weiteren Planungen zur Wärmeversorgung durch die Stadtwerke Ostmünsterland wurde die bisherige Planung eines Gasversorgungsnetzes zugunsten einer Planung für ein kaltes Nahwärmenetz aufgegeben. Das hierzu erforderliche Technikgebäude soll einen Standort im Grünzug südlich der Kindertagesstätte an der Georg-Muche-Straße erhalten. Die durch die Bodensonden gewonnene Wärme (im Bereich der festgesetzten Grünflächen) wird in das zentrale Gebäude geleitet und von dort in die einzelnen Haushalte (über die öffentlichen Verkehrsflächen) verteilt. Da der bisherige Bebauungsplan am geplanten zentralen Standort keine entsprechende Festsetzung vorsieht, ist der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Versorgungsfläche abzuändern.

Im ersten Quartal des Jahres 2022 wurde mit Unterstützung der NRW.Urban ein Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, um für vier städtische Baufelder im ersten Bauabschnitt Investoren oder Baugesellschaften zu finden, die auf den Baufeldern Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen errichten sollten. Dieses Konzeptvergabeverfahren konnte aufgrund der kriegsbedingten Finanz- und Rohstoffkrise nicht zu einem erfolgreichen Ende geführt werden und wurde Ende des Jahres 2022 schlussendlich zugunsten einer freien Vergabe beendet. Es wird insoweit Bezug genommen auf die im Rat der Stadt Telgte am 27.04.2023 behandelte Sitzungsvorlage zum Verfahrensvorschlag für die Vermarktung der städtischen Baufelder im Wohnquartier „Telgte-Süd“.

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung wurden in den vergangenen Monaten mit Eigentümer*innen im Plangebiet sowie potenziellen Interessenten für die Bebauung der vier städtischen Baufelder kritisch und mit Blick auf städtebauliche Lösungsansätze diskutiert. Besonders die dichten Bauformen (zwingende Dreigeschossigkeit, optisch viergeschossig) im westlichen Teil des Baugebietes stehen einer kleinteiligen Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern (eineinhalbgeschossige Gebäude mit Satteldach) direkt gegenüber. Diese

Konzeption kann aus städtebaulichen Gesichtspunkten für das neu entstehende Quartier als kritisch eingestuft werden, zumal auch die Ansätze der gewünschten geförderten Wohneinheiten in diesem Bereich untergebracht werden sollen.

Vor diesem Hintergrund soll die zurzeit zulässigen Gebäudetypologien und ihre Ausgestaltung anhand eines städtebaulichen Entwurfes überprüft und verträglich angepasst werden. So soll die derzeit auftretende Nachfrage zu kleineren Grundstücken sowie einer Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern bedient werden, die in weiten Teilen des Plangebietes aktuell planungsrechtlich nicht zulässig sind. Hier ist eine Öffnung der Festsetzungen vorgesehen, die es Eigentümer*innen ermöglicht, auch flächeneffizientere Gebäude zu errichten, beispielsweise durch Festsetzungen von Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern.

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Dachformen beschränken sich derzeit in den Bereichen, in denen Einzelhäuser zulässig sind, auf Satteldächer sowie für die dichteren Baufelder auf Flachdächer. Vor dem Hintergrund eines nachhaltigen Städtebaus soll zukünftig verstärkt eine Flachdachbebauung vorgesehen werden, um beispielsweise Dachbegrünungen und Retentionsdächer berücksichtigen zu können.

Darüber hinaus haben sich im westlichen Teil des Baugebietes sinnvolle Änderungen in der verkehrlichen Erschließung im Bereich von Planstraße 2 und Planstraße 5 abgezeichnet. Aktuell sieht der Bebauungsplan zwei Wendeanlagen am Ende der beiden genannten Planstraßen vor. Diese sollten dazu dienen, den motorisierten Verkehr aus den Straßenzügen herauszuhalten. Die bisher im Bebauungsplan vorgesehene Lösung erfordert vermehrte Wendemanöver (Postzustellungen etc.) sowie gesonderte Abstellplätze für Mülltonnen. Durch schlichte Ringerschließungen kann die verkehrliche Bewegung erleichtert und zudem eine bessere Nutzbarkeit der anliegenden Wohnbauflächen sowie zusätzliche Bauplätze ermöglicht werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes beträgt weniger als 70.000 m² (die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan (rd. 5,9 ha) beträgt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 rd. 2,35 ha). Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB hat keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ergeben (siehe Anlage 1).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren

Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 10).

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 7,6 ha große Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Telgter Stadtgebietes zwischen der Wolbecker und der Alverskirchener Straße. Die südliche Begrenzung erfolgt durch die neue Trasse der Südtangente einschließlich Straßenfläche mit Gewässerrandstreifen bzw. Straßenseitengraben, im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Grüner Weg West und Grüner Weg Ost.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet ist heute überwiegend flaches Ackerland, welches vereinzelt durch Gehölzstrukturen im Bereich von Hofstellen und Gewässergräben unterbrochen ist. Nördlich zentral im Plangebiet in Verlängerung der Georg-Muche-Straße liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Weitere landwirtschaftliche Hofstellen, teilweise mit Tierhaltungsanlagen, befinden sich im Südwesten an der L 858 und südlich der im Jahr 2023 fertiggestellten Tangente.

Im Norden angrenzend an das Plangebiet befinden sich Retentionsflächen, die zurzeit das Niederschlagswasser aus dem nördlichen Siedlungsbereich aufnehmen.

Im Osten, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Weiter in der Nähe der Alverskirchener Straße liegt ein Umspannwerk, eine 30-KV-Station. Sie versorgt die Stadt Telgte mit Elektrizität. Die Fläche wird zurzeit noch sowohl durch eine unterirdische als auch eine oberirdische Hochspannungsleitung (30 KV) durchquert. Relativ zentral im Plangebiet steht eine Windkraft-(Kleinwind)anlage mit einer Kapazität von 20 KV. Im Zuge der Bebauung des Plangebiets sind eine unterirdische Verlegung der Leitungen und der Abbau der Kleinwindanlage vorgesehen.

Auch das Umfeld des Plangebietes besteht nach Süden und Westen ebenfalls überwiegend aus landwirtschaftlichen Feldern. Im Norden und im Osten jenseits der Alverskirchener Straße schließt sich bestehende Wohnbebauung an.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes werden derzeit bereits die Tiefbauarbeiten für die ersten Erschließungsanlagen zum Wohnbaugebiet errichtet.



Abbildung 1: Änderungsbereich im Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: TIM Online NRW)

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

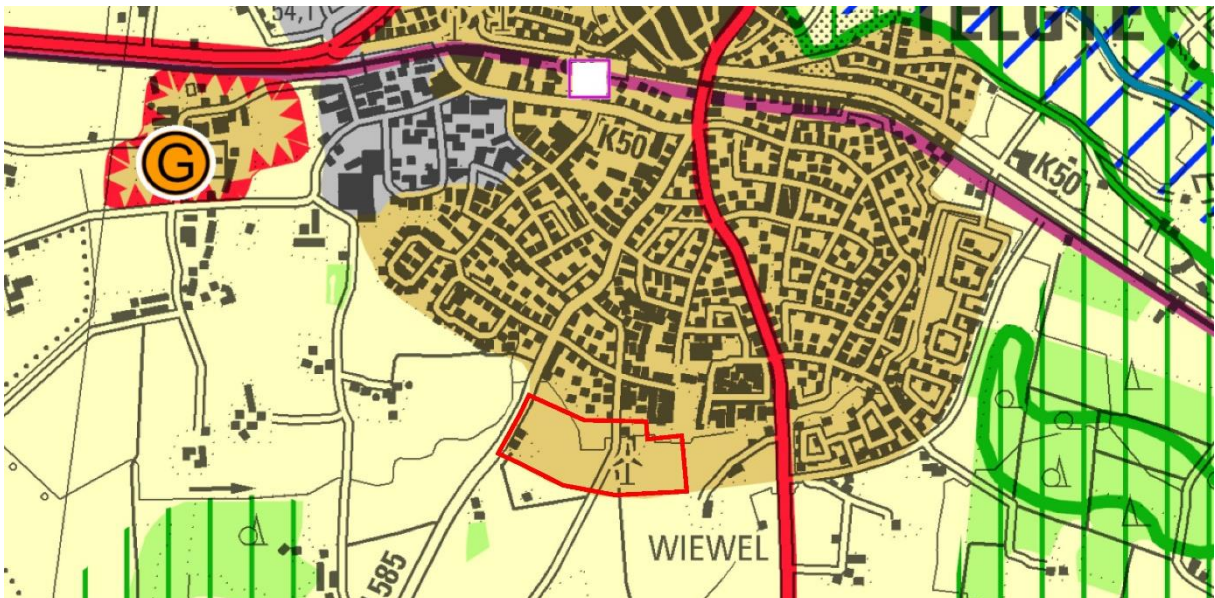


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, ohne Maßstab

Die zur Überplanung beabsichtigten Flächen sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (siehe Abbildung 2). Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Änderung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

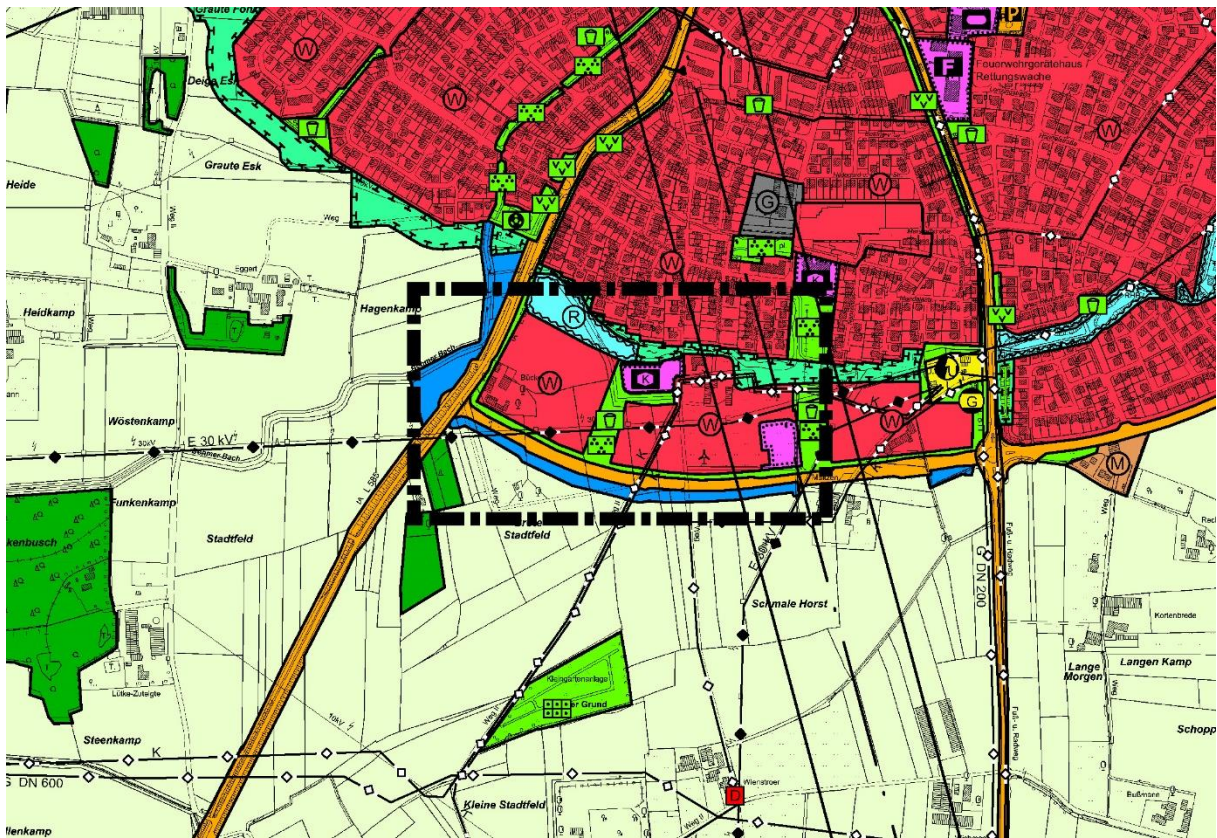


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Telgte, ohne Maßstab

Der heute rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte weist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes für den Änderungsbereich bereits heute entsprechende Wohnbauflächen aus. Der zentral gelegene Grünzug wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ebenso wie die geplante Südtangente mit begleitenden Wasserflächen, findet sich auch die Systematik der nördlich an den Änderungsbereich anschließenden Retentionsbereiche sowie Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan der Stadt wieder.

Da mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes keine Anpassungen hinsichtlich der grundsätzlichen Anordnung zwischen den vorgesehenen Siedlungs- und Freibereichen vorgenommen wird, entspricht diese weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und somit auch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

5.3 Bestehender Bebauungsplan „Telgte-Süd“

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan „Telgte-Süd“ der Stadt Telgte wurde in der Sitzung des Rates am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens im August 2021 rechtskräftig.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist vorwiegend für Wohnzwecke vorgesehen und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 4) festgesetzt. Da kein monofunktional strukturiertes Wohngebiet angestrebt wird, sind die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfürsorge dienen, planungsrechtlich zulässig. Einige der ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen

Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie in das Plangebiet gestalterisch und funktional (Fremdverkehrsaufkommen) nicht zu integrieren sind.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan "Telgte-Süd", ohne Maßstab

In den Baugebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Da die Anlage von Tiefgaragen möglich sein soll, ist festgesetzt, dass für Tiefgaragen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,8 zulässig ist.

In Anpassung an die Umgebung, die geplante Dachform und zur Schaffung verschiedener zusammenhängender Bereiche, in denen jeweils einheitliche Bautypen einander zugeordnet sind, werden für die einzelnen Baufelder differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen:

- Für die Bereiche östlich der Wolbecker Straße (WA 1) werden als städtebaulicher Abschluss zu den Landesstraßen eine Geschossigkeit von zwingend III sowie Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer bei Wandhöhen von max. 11 m und Gebäudehöhen von max. 13 m festgesetzt.
- Die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und die Gemeinbedarfsfläche nördlich der Südtangente bzw. im Bereich der Zufahrten ins Wohngebiet werden mit maximal III Geschossen und ebenfalls mit Flachdach bzw. flachgeneigte Satteldächer (max. 15°) festgesetzt.
- Für die weiteren Gebäude zwischen Südtangente und zentraler Ostwestverbindung (WA 3) werden Satteldächer (max. 32°), maximal II Vollgeschosse sowie eine Wandhöhe von max. 6,30 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.
- Als Allgemeines Wohngebiet WA 4 wird für den Bereich nördlich der zentralen Ostwestverbindung Satteldächer mit Dachneigungen bis max. 45°, maximal II Vollgeschosse sowie eine max. Wandhöhe von 4,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

Für die Bebauung östlich der Wolbecker Straße war eine geschlossene Gebäudekante gewünscht, weswegen eine abweichende Bauweise mit Abstandsflächen allerdings ohne Längenbeschränkung festgesetzt wurde. Baulücken und seitliche Abstandsflächen zur Nachbargrenze können durch Gebäude, Gebäudeteile oder überdeckte Garagenanlagen, die mindestens 3 m hoch sind und durch Mauern und Garagen geschlossen werden. Die restlichen Baufelder werden als offene Bauweise festgesetzt, wobei im WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser und im WA 4 nur Einzelhäuser zulässig sind, so dass sich die Dichte im Plangebiet nach Norden Richtung Bestandsbebauung schrittweise reduziert.

6 Städtebaulicher Entwurf

Auf Grundlage des ursprünglichen, dem bestehenden Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzeptes, konnten im Plangebiet rd. 295 - 355 Wohneinheiten entwickelt werden, die sich auf ca. 20 Einfamilienhäuser, rd. 56 Doppel- oder Reihenhaushälften sowie rd. 220 - 280 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufteilen.

Prägend ist die hohe Freiraum- und Wohnqualität, die mit vorliegender Änderung im Grundsatz nicht verändert werden soll. Zwei Nord-Süd ausgerichtete Grünzüge gliedern die Siedlung und bieten den Einwohnern wohnungsnah Grün- und Spielflächen. Beide Grünzüge sind mit den Freiflächen und Regenrückhalteanlagen des bestehenden nördlichen Baugebiets verbunden, der östliche Grünzug ist eine direkte Fortsetzung des bestehenden Grünzugs im Norden.

Zahlreiche Wegeverbindungen sorgen für eine Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegnetz. Die PKW-Erschließung erfolgt über die bereits fertiggestellte K50n/Südtangente, die ist über einen bestehenden und einen geplanten Kreisel an die beiden Landesstraßen östlich und westlich des Gebiets angeschlossen. Die Tangente dient neben der Erschließungsfunktion auch als Umgehungsstraße und soll zukünftig eine Buslinie zur ÖPNV-Versorgung des Gebiets aufnehmen.

Zahlreiche Wegeverbindungen sorgen für eine Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegnetz. Die externe Erschließung erfolgt über eine Tangentenstraße, die über bestehende Kreisel an die beiden Landesstraßen östlich und westlich des Gebiets angeschlossen ist. Mit dem neuen Stand des städtebaulichen Entwurfs wurde aufbauend auf dem Grundgerüst der bestehenden Planung eine Anpassung in Bezug auf die Straßenführung sowie die Gebäudetypologien vorgenommen (siehe Abbildung 5). So wurden insbesondere im nördlichen Planbereich auf die bisher vorgesehenen Wendeanlagen verzichtet und die Straßenführung zugunsten von Erschließungsschleifen geändert. Im südlichen Bereich wurden die Wendeanlagen größer dimensioniert, sodass hier zukünftig sowohl ausreichend Raum als Wendebereich für dreiachsige Müllfahrzeuge zur Verfügung steht und zudem je 5 Parkplätze angeordnet werden können.

Die Straßen sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt, im Bereich der Querungen mit dem Grünzug ist lediglich ein Fuß- und Radweg mit reduzierter Breite vorgesehen. Müll und Rettungsfahrzeuge nutzen den ostwestverlaufenden Fuß- und Radweg, so dass weitere Wendeanlagen nicht erforderlich sind.

Für die Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers wurde ein neues Regenrückhaltebecken Telgte-Süd / Grüner Weg errichtet. Das als Erdbecken ohne Dauerstau konzipierte RRB hat einen kombinierten Drossel- und Überlaufbauwerk mit Anschluss an den vorhandenen Grabendurchlass Wolbecker Straße. Die zu bebauenden Siedlungsflächen und die Tangentenstraße werden über das gewachsene Geländeniveau Richtung Süden angehoben, um die Entwässerung im freien Gefälle zu ermöglichen

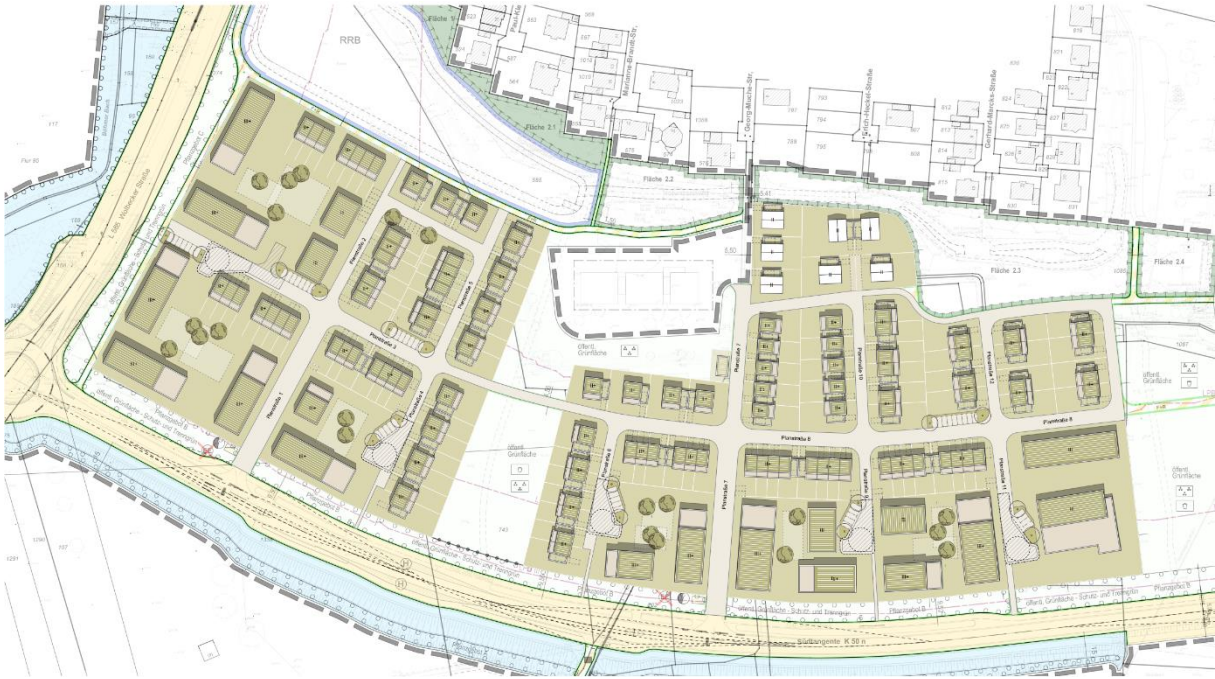


Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Telgte-Süd / Stand: Januar 2024, ohne Maßstab (Quelle: Lecke & Partner Architekten mbB)

Hinsichtlich der Gebäudetypologie ist nach wie vor entlang der Wolbecker Straße sowie der Südtangente eine höhergeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu drei Vollgeschossen sowie zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen. In den übrigen Bereichen sollen nun anstatt freistehender Einfamilienhäuser verdichtete Wohnformen umgesetzt werden. So sind hier insbesondere Reihen- und Doppelhäuser aber auch sogenannte Kettenhäuser angedacht. Kettenhäuser zeichnen sich durch eine einseitig grenzständige Bauweise aus, mit in den Abstandsflächen angeordneten Garagen zwischen den jeweiligen Gebäuden.

Aufgrund der flächeneffizienten Gebäudetypologien können mit dem neuen Entwurf insgesamt 567 Wohneinheiten anstatt bisher 355 umgesetzt werden, die sich in rd. 53 Reihenhäuser, 40 Doppelhaushälften, 10 Kettenhäuser, 14 freistehende Einfamilienhäuser sowie rd. 450 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern aufteilen.

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Dachformen beschränken sich derzeit in den Bereichen, in denen Einzelhäuser zulässig sind, auf Satteldächer sowie für die dichteren Baufelder auf Flachdächer. Vor dem Hintergrund eines nachhaltigen Städtebaus soll zukünftig verstärkt eine Flachdachbebauung vorgesehen werden, um Dachbegrünungen und Retentionsdächer berücksichtigen zu können.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan soll auch mit vorliegender Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da kein monofunktional strukturiertes Wohngebiet angestrebt wird, sind die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfürsorge dienen, planungsrechtlich

zulässig. Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Gemeinbedarfsfläche im Osten des Plangebietes soll mit der 1. Änderung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Fläche war bisher als Reservefläche für zukünftige Bedarfe an Gemeinbedarfseinrichtungen gedacht. Um hier zukünftig ebenfalls Wohnen etablieren zu können, soll die Fläche ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Über den zulässigen Nutzungskatalog sind somit auch weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich.

Somit sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der Nutzungsausschluss erfolgt insbesondere um gebietsfremde Verkehre aus dem Plangebiet herauszuhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Beides orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfes, der bezogen auf die Fläche eine eher verdichtete Bebauung mit verhältnismäßig kleinen Baugrundstücken vorsieht.

Um das durchmischte Baukonzept als Leitidee aus dem städtebaulichen Entwurf in der Umsetzung sicherstellen zu können, werden im Bebauungsplan grundstücksgenaue Festsetzungen zu den jeweiligen Gebäudetypologien getroffen. Dementsprechend wurde für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsschablonen folgende Bezeichnungssystematik vorgenommen:

WA 1: Mehrfamilienhäuser

WA 2: Einfamilien- und Doppelhäuser

WA 3: Reihenhäuser

WA 4: Kettenhäuser

Eine weitergehende Differenzierung der Typologien erfolgt zum einen für die geplanten Mehrfamilienhäuser, für die angrenzend zur Wolbecker Straße eine zwingende Dreigeschossigkeit (WA 1.1) sowie im übrigen Plangebiet eine maximale Zweigeschossigkeit (WA 1.2) festgesetzt wird. Zum anderen erfolgt eine Unterscheidung bei den geplanten freistehenden Einfamilienhäusern, welche überwiegend mit Flachdach ausgeführt werden sollen (WA 2.1). Lediglich im Norden des

Plangebietes sollen im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle zugunsten der Annäherung an den nördlichen Bestand Satteldächer aufgegriffen werden (WA 2.2).

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, überwiegend wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke, die für Mehrfamilienhäuser, freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser vorgesehen sind. Die im städtebaulichen Entwurf verhältnismäßig kleinen Baugrundstücke für die geplante Reihenhausbauung führen dazu, dass für diese Gebäudetypologien eine erhöhte GRZ von 0,45 erforderlich ist (betrifft insbesondere die Reihemittelhäuser). Vor diesem Hintergrund kann ausnahmsweise auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,5 zugelassen werden.

Um den Anforderungen zur Unterbringung der erforderlichen Zahl an Stellplätzen vor Ort gerecht werden zu können, soll für die geplanten Mehrfamilienhaus-Grundstücke die Errichtung von Tiefgaragen gefördert werden. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis max. 0,8 zulässig ist. Ziel ist es hierdurch den ruhenden Verkehr weitestgehend aus dem Straßenbild bzw. den unbebauten Quartiersinnenbereichen unter die Erde zu verlagern, um somit oberirdisch erhöhte Aufenthaltsqualitäten zu erreichen.

In § 17 BauNVO werden Orientierungswerte für Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung benannt, die für allgemeine Wohngebiete bei einer GRZ von 0,4 liegen. Die mit vorliegender Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen überschreiten diese Orientierungswerte zum Teil. Bis zur Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2021 waren die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen noch als absolut anzusehen, deren Überschreitung nur in Ausnahmefällen unter besonderen städtebaulichen Gründen möglich und durch Umstände oder Maßnahmen auszugleichen waren. Im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes sah der Gesetzgeber eine Neuregelung des § 17 BauNVO vor, mit der die bisherigen Obergrenzen in „Orientierungswerte für Obergrenzen“ umformuliert wurden und eine Ausgleichspflicht entfiel. Somit wurde den Kommunen insbesondere in Bezug auf Innenentwicklungsmaßnahmen ein größerer Spielraum hinsichtlich der Festsetzung maximaler Grund- und Geschossflächenzahlen gegeben, worauf an dieser Stelle zurückgegriffen werden soll.

Eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Werte ist allerdings nach wie vor abwägungsrelevant und darf nicht unter Aufgabe gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen oder städtebauliche Missstände erzeugen. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können nach wie vor gewährleistet werden und städtebauliche Missstände werden hierdurch nicht vorgesehen. Vielmehr ist eine verdichtete Bebauung Teil des städtebaulichen Konzeptes. Ausgleichend kann mit dem zentral gelegenen Grünzug wohnungsnah ein größerer, zusammenhängend nutzbarer Freiraum zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus werden im gesamten Plangebiet für Gebäude mit Flachdächern sowie für Tiefgaragen eine zwingende Dachbegrünung festgesetzt.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Geschossigkeit wird im Plangebiet auf maximal zwei und drei Vollgeschosse beschränkt, um somit in Verbindung mit den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Höhenentwicklung entsprechend umzusetzen.

Die Gebäude im Plangebiet sollen überwiegend einheitlich mit Flachdächern errichtet werden. Hier wird für maximal zweigeschossige Gebäude eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m festgesetzt, womit zwei Vollgeschosse sowie ein weiteres Nicht-Vollgeschoss in der dritten Geschossebene ermöglicht wird (Staffelgeschoss). In der festgesetzten Gebäudehöhe ist zudem ein Konstruktions-spielraum für Dachbegrünungen und die Errichtung von Attiken berücksichtigt. Um zudem eine optimale Ausnutzung für Solaranlagen zu ermöglichen, ist für derartige Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 0,5 m zulässig.

Um das neue Wohnquartier gegenüber der Wolbecker Straße stadtgestalterisch zu betonen, sollen hier im Nahbereich die geplanten Mehrfamilienhäuser mit zwingend drei Vollgeschossen errichtet werden, wodurch eine einheitliche Raumkante sichergestellt werden kann. Für die entsprechenden Bereiche (WA 1.1) wird eine Gebäudehöhe von maximal 13,80 m festgesetzt, womit ein weiteres Nicht-Vollgeschoss in der vierten Geschossebene möglich ist. Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen dabei zudem einen möglichen Sockel von insgesamt 0,8 m, welcher zugunsten der Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht werden soll.

Im Norden des Plangebietes sollen im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle zugunsten der Annäherung an den nördlichen Bestand Satteldächer aufgegriffen werden (WA 2.2), weshalb hier anstatt Wand- und Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden. Mit der Festsetzung von maximalen Traufhöhen bis 4,5 m sowie maximalen Firsthöhen bis 9,5 m sind klassische Einfamilienhäuser mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss möglich. Untergeordnete Bauteile können auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten, um somit vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchhäuser zu ermöglichen.

Der Untere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäude- (GH), Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) ist die Oberkante des zugeordneten Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird in der jeweiligen Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt der Bezugspunkt des jeweils höheren zugeordneten Fahrbahnrandes. Grundlage für die Höhenermittlung ist die Erschließungsplanung mit Straßenausbauhöhen (einsehbar beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Telgte).

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Entwurf werden im Bebauungsplan grundstücksgenau Festsetzungen zur Bauweise getroffen, um somit das durchmischte Bebauungskonzept als Leitidee in der Umsetzung sicherstellen zu können. Somit ist für die einzelnen Baugrundstücke genau vorgegeben, welcher Gebäudetypus zu errichten ist. In Verbindung mit der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird zudem vorgegeben, ob hier Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser entstehen können (siehe Kapitel 7.4). In den Bereichen für geplante Mehrfamilienhäuser wird zugunsten einer höheren Flexibilität eine offene Bauweise festgesetzt, womit neben Einzelhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

Für das Wohngebiet WA 5 wird als Kettenhausbauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude einseitig grenzständig zu errichten sind. Diese sind an der nördlichen Grundstücksseite grenzständig und mit Grenzabstand zur südlichen Grundstücksseite zu errichten, sodass eine einheitliche Bebauungsabfolge vorgegeben wird. Die Lücken zwischen den Gebäuden sind durch Garagen oder Nebenanlagen zu schließen. Das nördliche Endhaus einer Kettenhausbebauung ist auch an der nördlichen Grundstücksgrenze mit Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird mittels Baugrenzen überwiegend auf 14,0 m dimensioniert, wodurch eine einheitliche Bebauungsabfolge sichergestellt werden kann. Für die Bereiche der geplanten Mehrfamilienhäuser werden dagegen großzügige Baufenster festgesetzt, um für die spätere hochbauliche Ausgestaltung einen größtmöglichen Spielraum zu gewähren. Vor diesem Hintergrund sind Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Detailplanungen zum Hochbau sollen nachgelagert zum vorliegenden Bauleitplanverfahren durch städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Telgte und den Akteuren konkretisiert werden, um weitere städtebauliche Qualitäten und die wohnungsbaupolitischen Leitlinien der Stadt Telgte berücksichtigen zu können.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in Verbindung mit den als Bauweise festgesetzten Gebäudetypen vorgenommen. So sind je Doppelhaushälfte, Reihenhauseinheit und Kettenhauselement maximal eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern als Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten ist insbesondere vor dem Hintergrund des zugrundeliegenden Stellplatzkonzeptes die damit verbundene Begrenzung der erforderlichen Stellplätze sowie allgemein die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird zugunsten einer höheren Flexibilität auf eine derartige Beschränkung verzichtet (wobei die nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen sind, siehe Kapitel 7.5).

Im Zusammenhang mit der Limitierung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen wird festgesetzt, dass je Gebäudeeinheit ausnahmsweise eine zweite Wohnung zugelassen werden kann. Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen für z.B. Familienmitglieder mit Behinderung, ältere Personen oder vergleichbare Fälle ab, um in begründeten Situationen Härtefälle vermeiden zu können. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass ausdrücklich keine wirtschaftlichen Gründe wie Vermarktung oder Vermietung gemeint sind.

7.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um ein einheitliches und ruhiges Straßenbild zu erzeugen, werden Vorgaben zur Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Nebenanlagen vorgenommen.

In den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen soll insbesondere in den Quartiersinnenbereichen eine hohe Aufenthaltsqualität gesichert sowie eine Überbauung durch großflächige Stellplatzanlagen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für Gebäude in Tiefgaragen zu erfolgen hat. Die Festsetzung richtet sich vornehmlich an eine Mehrfamilienhausbebauung, weswegen hiervon ausschließlich Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten betroffen sind. Da das städtebauliche Konzept insbesondere in den WA 1.1-Bereichen auch eine

Reihenhausbebauung vorsieht bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer offenen Bauweise auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zulässt, soll für Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten auch eine oberirdische Unterbringung möglich sein, sofern sich diese im räumlichen Zusammenhang zu den Baugrundstücken befinden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) WA 3 (Reihenhäuser) und WA 4 (Kettenhäuser) sind offene Stellplätze allgemein zulässig. Garagen und Carports dürfen allerdings nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Werden die Anlagen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet, ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (gartenseitig).

Garagen und Carports müssen zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite mindestens 5,00 m Abstand einhalten. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet. Ausgenommen von der Festsetzung sind offene Stellplätze, Zufahrten, Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern.

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mindestens 0,50 m) für eine Begrünung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche (siehe Kapitel 7.10.5) ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste vorgesehen wird.

Somit kann insgesamt eine einheitliche und ruhige Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet werden, indem ein „Wildwuchs“ verschiedener und verschieden gestalteter Nebenanlagen verhindert wird.

Da bei den geplanten Reihenhäusern der jeweils erforderliche zweite Stellplatz nicht im Vorgartenbereich untergebracht werden kann, sind hier in den seitlichen Grundstücksbereichen jeweils Flächen für Stellplätze vorgesehen, innerhalb derer die jeweiligen Stellplätze nachzuweisen sind. Die Festsetzung der Stellplatzflächen nimmt hier eine ausschließende Funktion ein, wonach in den dargestellten Bereichen ausschließlich offene Stellplätze zulässig sind.

7.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird extern über die neue Südtangente erschlossen, welche mit zwei Kreisverkehren an die westlich und östlich verlaufenden Landesstraßen L 585 (Wolbecker Straße) und L 811 (Alverskirchener Straße) angebunden ist. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt entsprechend des neuen städtebaulichen Entwurfes über nördlich verlaufende Erschließungsschleifen sowie südlich gerichtete Wendeanlagen. Mit Ausnahme der Hauptzufahrten in den beiden Eingangsbereichen sind die Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche angedacht und werden dementsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die im Plangebiet vorgesehenen Wendeanlagen als auch die Kurvenbereiche sind jeweils für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausgelegt und ermöglichen jeweils ein einzügiges Wendemanöver. Im Bereich des

zentralen Grünzugs können Müll und Rettungsfahrzeuge zudem den ostwestverlaufenden Fuß- und Radweg nutzen, sodass hier weitere Wendeanlagen nicht erforderlich sind.

Neben den auf privaten Grundstücksflächen nachzuweisenden Stellplätzen soll ergänzend ein Stellplatzschlüssel für Besucher von 10% berücksichtigt werden. Entsprechende Parkmöglichkeiten werden in Form von Parkbuchten als öffentliche Parkplätze festgelegt.

7.7 Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der zentral im Plangebiet vorgesehen Grünzug wird gemäß der bisherigen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz übernommen.

Baumanpflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3 und WA 4 ist je angefangene 300 m² Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum mit einer Pflanzqualität von mind. 14 – 16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Damit und in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Steingärten / Steinbeeten in den Vorgartenflächen (vgl. Kapitel 7.10.5) kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

Straßenbäume

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Bereich der Verkehrsflächen mindestens 31 Bäume zu pflanzen sind. Um die angestrebte Grünqualität im Plangebiet aufrecht zu erhalten, wird diese Festsetzung mit vorliegender Änderung übernommen. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 -18 cm anzupflanzen. Um ein gesundes Pflanzenwachstum zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Pflanzbeete mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe anzulegen sind. Dies entspricht den Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL). Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.

Hierzu wird nachfolgende beispielhafte Pflanzliste angegeben:

- Großkronige Bäume
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn
 - Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Tilia cordata „Rancho“ Winter-Linde
- Kleinkronige Bäume
 - Acer campestre ‚Elsrijk‘ Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Corylus colurna Baumhasel
 - Crataegus laevigata Rotdorn
 - Sorbus aria Mehlbeere

Begrünung von Stellplatzanlagen

Weitere Baumpflanzungen werden zur Begrünung von Stellplatzflächen vorgesehen. So ist je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum

vorzusehen. Hierdurch erfolgt eine Mindestbegrünung dieser Anlagen und eine Verschattung größerer zusammenhängender versiegelter Flächen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

Dachbegrünung

Auf den Hauptbaukörpern, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Mit der vorgegebenen Substratschicht von 12 cm kann ein ausreichend gutes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen sichergestellt werden, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Darüber hinaus müssen Tiefgaragen so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,80 m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist. Mit der Festsetzung einer Aufbauschicht von mindestens 0,80 m werden geeignete und nachhaltige Wuchsbedingungen auf den Garagendecken sichergestellt. Die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers werden somit ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert. Die Aufbauschicht ermöglicht neben Rasenflächen auch die Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern. Begrünte Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und können zumindest teilweise den Verlust offenen Bodens kompensieren.

Ökologische und bodenkundliche Baubegleitung

Da mit der Umsetzung der Planung erhebliche Bodenbewegungen erforderlich werden, sieht bereits der Ursprungsbebauungsplan eine bodenkundliche Baubegleitung im Rahmen der Umsetzung vor. Zur Gewährleistung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG während der Bauausführung ist zudem eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Um die Durchführung der Baubegleitungen auch mit Änderung des Bebauungsplanes sicherzustellen, werden diese entsprechend übernommen.

Vor diesem Hintergrund ist auf der Umsetzungsebene die Entwicklung des Baugebietes durch fachlich versierte Büros / Personen zu begleiten. Nachfolgend genannte Vorgaben und Maßnahmen sind im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu begleiten und zu überprüfen. Der genaue Ablauf der ÖBB erfolgt jeweils in Abstimmung mit der UNB des Kreises Warendorf rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten.

1. Schutz europarechtlich geschützter Arten

Grundsätzlich zu beachten ist das Verbot der Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum 1.3.-30.9. eines Jahres gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (ein entsprechender Hinweis ist auch im Bebauungsplan enthalten).

Zur Vermeidung einer Tötung/Schädigung europarechtlich geschützter Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien (FFH-Arten Anhang IV, europäische Vogelarten) sind für die Gruppen der Vögel und Fledermäuse darüber hinaus folgende Vorgaben einzuhalten bzw. Maßnahmen durchzuführen:

- a. Grundsätzlich Prüfung auf Verzicht von Eingriffen in der jeweils artspezifisch sensiblen Zeitphase.
- b. Entwertung der Fortpflanzungsstätten (u. a. Abschieben von Oberboden) außerhalb der Belegungszeiten bzw. (wenn nicht sofort mit der Bautätigkeit begonnen wird) durch sich anschließenden Maßnahmen (u.a. regelmäßige Mahd oder Bodenbearbeitung).
- c. Sicherstellung, dass sich zum Zeitpunkt des Eingriffs in dessen Wirkraum weder durch Tötung oder Verletzung gefährdete Individuen dieser Arten aufhalten noch dass hier Gelege von Vögeln vorhanden sind.
- d. Gewährleistung des maßnahmenbezogenen Monitorings für die Maßnahmen
 - I. Umsetzung der CEF-Maßnahme für den Feldsperling
 - II. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme für lichtempfindliche Fledermausarten

2. Schutz national besonders und streng geschützter Arten

2. Zur Vermeidung einer Tötung/Schädigung nur national besonders und streng geschützter Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien sind für die hier relevante Gruppe der Amphibien folgende Vorgaben einzuhalten bzw. Maßnahmen durchzuführen:

- a. Möglichst Beseitigung von Fortpflanzungsgewässern im Winterhalbjahr (Anfang November-Mitte Februar).
- b. Vor einer Beseitigung zu anderen Zeiten Überprüfung auf einen Besatz; ggf. Abfangen/Absammeln einer möglichst großen Anzahl Amphibien/Laich und Umsetzen in ein geeignetes Gewässer.

Die ökologische Baubegleitung muss in enger Abstimmung mit der bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen (z.B. Abschiebung Oberboden, Auffüllungen, Verlegung ggf. Verfüllen der Gräben, Ausgestaltung von Bodenmieten). Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Die Bodenkundliche Baubegleitung im Vorfeld und während der Realisierung von Vorhaben trägt dazu bei, dass die im Zuge der Genehmigungsverfahren oder durch Gesetze, Vorschriften, Richtlinien und Normen festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und zur Kompensation umgesetzt werden. Im Vorfeld und während der Realisierung der Planung ist daher ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit zu erstellen (Bodenschutzkonzept). Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung i.S. eines baubegleitenden Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung sowie Ausführung (inkl. Zwischenbewirtschaftung) und ggf.

Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fachkenntnissen gemäß Anhang C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erbringen. Die Aufgaben der Bodenkundlichen Baubegleitung umfassen

- Kontrolle der Auflagen (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen) und LV-Inhalte zum Bodenschutz
- Dokumentation von Bodenbeeinträchtigungen und –schäden
- Umgang mit Bodenverunreinigungen
- Wasserhaltung
- Mutterboden: Baggern
- Grabenöffnung; zeitlichen Vorlauf abstimmen
- Zwischenlagerung von Bodenaushub getrennt nach Mutterboden, Unterboden und ggf. Untergrund, ggf. zusätzlich nach Substraten, Profilierung, Begrünung, Unkrautregulierung
- Einsatz bodenschonender Maschinen (Laufwerke, Achs- und Gesamtlasten, getrennter Baustellen- und Straßenverkehr, Befahrungshäufigkeit)
- Befahrungsrechte (alle ohne Einschränkung oder nur spezielle Baubeteiligte)
- Verfüllen der Gräben und Mutterbodenauftrag nur bei ausreichend trockenen Böden
- Ermitteln geeigneter Verwertungsflächen für überschüssigen Bodenaushub / Bodenmanagement
- Oberflächenabnahme (Planum / Anschluss an Flächen außerhalb des Baufeldes, visuell erfassbare Bodenvermischungen und Stein- und Fremdstoffbeimischungen, ggf. Mutterboden-Mächtigkeit mit Bohrstock)
- Ableiten eines erforderlichen Folgenutzungskonzeptes und geeigneter Rekultivierungsarbeiten

Die bodenkundliche Baubegleitung muss in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung erfolgen (z.B. Abschiebung Oberboden, Auffüllungen, Verlegung ggf. Verfüllen der Gräben, Ausgestaltung von Bodenmieten). Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 ist zur Erschließung der hinterliegenden Baugrundstücke ein privater Erschließungsweg vorgesehen. Die Sicherstellung der Erschließungsfunktion erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Somit werden bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen erfüllt um nachgelagert entsprechende grundbuchrechtliche Sicherungen vornehmen zu können.

Ausschließlich Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sind in Verlängerung der geplante Wendeanlagen in Richtung der Südtangente vorgesehen. Hier soll die Möglichkeit zur Verlegung erforderlicher Leitungsinfrastruktur vorgesehen werden. Um die Lage und den Betrieb der Leitungen gewährleisten zu können, sind die mit Leitungsrechten belegten Flächen von Bebauung und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der festgesetzten Reihenhausbauungen (WA 3) sind rückwärtig zu den Baugrundstücken sog. „Pattwege“ vorgesehen, die es den jeweiligen Reihemittelhäusern ermöglichen soll Gartenabfälle u.ä. zu entsorgen, ohne hierfür die Gebäude selbst queren zu müssen. Dementsprechend ist in diesen Bereichen ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt (siehe Abbildung 6). Die Gehrechte werden bewusst nicht durchgängig festgesetzt, sondern enden an den jeweiligen

letzten innenliegenden Reihenmittelhäusern, sodass keine ungewünschten Querungsverkehre ermöglicht und rückwärtig ruhige Wohnbereiche gewährleistet werden können.

Die Lage der festgesetzten Flächen kann verändert werden, sofern der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

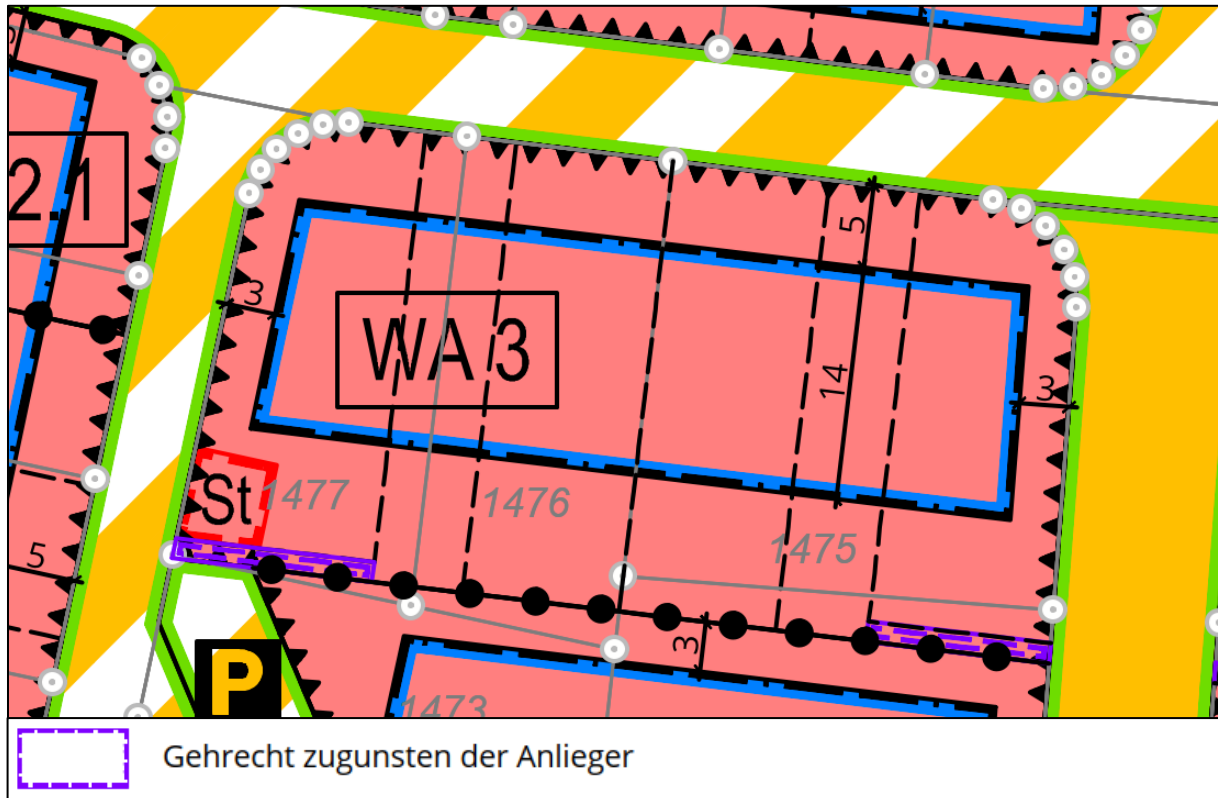


Abbildung 6: Beispiel zur Festsetzung von Gehrechten als „Pattwege“ rückwärtig zu einer geplanten Reihenhäuserbebauung, ohne Maßstab

7.9 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Bei der wärmetechnischen Erschließung des Baugebietes Telgte-Süd wurde ursprünglich von einer klassischen Gasversorgung ausgegangen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll zur Wärmeversorgung ein kaltes Nahwärmenetz im Plangebiet installiert werden. Das hierzu erforderliche Technikgebäude wird als Standort im Grünzug südlich der Kindertagesstätte an der Georg-Muche-Straße gesichert (siehe auch Kapitel 9.3). Um die Nutzung des geplanten Nahwärmenetzes zu fördern, erfolgt daher ein Ausschluss fossiler Brennstoffe bei der Wärme- und Warmwassererzeugung. Der Anschluss der jeweiligen Baugrundstücke an das kalte Nahwärmenetz soll über die Kaufverträge sichergestellt werden.

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser stellt eine wesentliche Stellschraube zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor dar. Inzwischen gibt es z.B. über ein wie im vorliegenden Fall vorgesehenes Nahwärmenetz technische Alternativen zur klassischen Gasheizung. Nach aktueller Gesetzeslage ist jedoch jedem Bauherrn und jeder Bauherrin die Technologiewahl grundsätzlich freigestellt. Gemäß aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Den Städten und Gemeinden stehen allerdings Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung, um die Bauherrinnen und Bauherren von Neubauten bereits zuvor in die Pflicht zu nehmen.

Auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 23a BauGB kann die Verwendung fossiler Heizstoffe in konventionellen Einzelfeuerungsanlagen ausgeschlossen und somit der Ausstoß von Treibhausgasen vermieden werden. Danach können in einem Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.

Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 (4) BImSchG). Da das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid die natürliche Zusammensetzung der Luft in klimaschädlicher Weise verändert, handelt es sich bei Stoffen, deren Verbrennung CO₂ freisetzt, also insbesondere bei fossilen Brennstoffen, um luftverunreinigende Stoffe.

Hierbei ist klarzustellen, dass die Verbrennung von Holz, Pellets und sonstigen Brennholzarten hierunter nicht zu fassen ist. Da Bäume in ihrem Lebenszyklus Kohlendioxid aus der Atmosphäre aufnehmen, gelten diese und die bei der Verbrennung entstehenden CO₂-Emissionen als klimaneutral. Somit sind Kaminöfen oder sog. Kombiöfen vom Ausschluss fossiler Brennstoffe nicht betroffen. Der Ausschluss fossiler Brennstoffe soll insbesondere auf den Verzicht eines herkömmlichen Gasnetzes hinwirken und stattdessen die Nutzung des geplanten kalten Nahwärmenetzes fördern.

Darüber hinaus wird gem. § 9 (1) Nr. 23b festgesetzt, dass auf mindestens 50 % der Dachflächen von Hauptgebäuden Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Als geeignete Dachflächen gelten bei geeigneten Dächern alle nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von Dachaufbauten (Kamine, Dachgauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen/Loggien etc. nicht zu berücksichtigen.

Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes, an denen Solaranlagen installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden.

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei Solarenergieanlagen zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer Solarenergieanlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von Solarenergieanlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Solarenergieanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung.

7.10.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet soll in Bezug auf die Dachform überwiegend das Flachdach umgesetzt werden, insbesondere vor dem Hintergrund energetischer Vorteile sowie die Möglichkeit Dachbegrünungen in Verbindung mit der Aufstellung von Solarenergieanlagen umsetzen zu können. Beim Flachdach ist in Bezug auf die Aufstellung von Solarenergieanlagen die Ausrichtung der Solarenergieanlagen nicht abhängig von einer Firstrichtung, sondern kann frei gewählt werden. Mit einer gleichzeitigen Dachbegrünung kann zudem Regenwasser zurückgehalten und durch die Verdunstungs- und Kühlungseffekte ein höherer Wirkungsgrad für Solar-Module erreicht werden.

Im Norden des Plangebietes sollen im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle ein gestalterischer Übergang zur nördlich angrenzenden Bestandswohnbebauung erzeugt werden (WA 2.2). Die Dachneigung wird auf maximal 45° beschränkt, sodass ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden kann. Zudem wird hierdurch ein optimaler Aufstellwinkel für Solarenergieanlagen gewährleistet, die bei geneigten Dächern in gleicher Neigung zur Dachfläche auszurichten sind. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Um eine einheitliche und somit ruhige und harmonische Dachlandschaft im Bereich der geneigten Dächer sicherstellen zu können, werden Regelungen zu Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten vorgegeben.

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sind bei geneigten Dächern nur in einer Geschosebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Von der Giebelwand sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten. Zusätzlich dürfen die Gauben an einer Front eines Baukörpers weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 3 Pfannenreihen unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

7.10.2 Fassadengestaltung

Um im Bereich des Fassadenmaterials ebenfalls eine einheitliche und ablesbar Quartierszugehörigkeit zu erzeugen, ist im gesamten Geltungsbereich als Fassadenmaterial rotes bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk in Anlehnung an die RAL-Farben RAL 2013, RAL 3002 bis RAL 3005, RAL 3009, RAL 3011, RAL 8002, RAL 8004, 8012 vorzusehen. Die zu berücksichtigenden RAL-Farben stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- RAL 2013 – Perlorange
- RAL 3002 – Karminrot
- RAL 3003 – Rubinrot
- RAL 3004 – Purpurrot
- RAL 3005 – Weinrot
- RAL 3009 – Oxidrot
- RAL 3011 – Braunrot
- RAL 8002 – Signalbraun

- RAL 8004 – Kupferbraun
- RAL 8012 – Rotbraun

Als untergeordnete Materialien sind Putz, Holz oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche gestattet.

Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder naturbelassen oder Solarpaneele).

Somit wird im Wohnquartier eine einheitliche Gestaltungslinie vorgegeben, die in einem untergeordneten Umfang individuelle Gestaltungsspielräume für die später Bauenden zulässt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bündig in die Fassaden zu integrieren. Die Anbringung von Empfangsgeräten (Satelliten-Anlagen) an den Fassaden ist unzulässig.

Aufgrund positiver klimatischer und bauphysikalischer Effekte sind Fassadenbegrünungen im Plangebiet allgemein zulässig. So lässt sich durch eine Fassadenbegrünung einerseits die Wärmedämmung verbessern sowie Wärmeverluste verringern. Andererseits begünstigen Verdunstungseffekte die Feuchteproduktion und Kühlwirkungen durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk. Zur Begrünung von Fassaden eignen sich vor allem Kletterpflanzen. Dabei unterscheidet man zwischen Selbstklimmern (z.B. Efeu, Kletterhortensie), windenden Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankenden Arten (z.B. Clematis, Wein) und Spreizklimmern (z.B. Kletterrose, Brombeere). Der Vorteil von Kletterpflanzen besteht darin, dass bei Nutzung einer kleinen horizontalen Bodenfläche eine große Menge von Biomasse gebildet wird. Eine zwingend umzusetzende Festsetzung soll hierzu allerdings nicht aufgenommen werden, um möglicherweise förder-schädliche Auswirkungen bei der späteren Inanspruchnahme von Fördermitteln über die Energie-agentur oder der KfW-Bank zu vermeiden.

Um die Errichtung von Tiefgaragen im Plangebiet zu fördern und somit den ruhenden Verkehr weitestgehend aus dem Straßenbild bzw. den unbebauten Quartiersinnenbereichen herauszuhalten, berücksichtigt der Bebauungsplan die Errichtung von Gebäudesockeln. Da Gebäudesockel oftmals in abweichender Materialität zur übrigen Fassade ausgeführt werden, erfolgt eine Höhenbegrenzung der Sockel auf maximal 0,80 m über dem gemäß § 18 (1) BauNVO bestimmten unteren Bezugspunkt (siehe Kapitel 7.2.2). Hierdurch kann gestalterisch eine untergeordnete Wirkung gewahrt werden.

7.10.3 Einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppel- und Reihenhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift zur einheitlichen Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben. Der später Bauende hat sich an den Bestand anzupassen.

7.10.4 Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten im Plangebiet sicherzustellen, werden Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke vorgenommen. So sind Einfriedungen nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Innerhalb der Hecke sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz

möglich. Hecken müssen mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden, um somit ein Hereinwachsen in die Verkehrsfläche zu vermeiden.

Entlang und innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche (siehe Kapitel 7.10.5) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, wodurch die Einsehbarkeit und dadurch ein offener Straßenraumcharakter erzeugt wird.

Eine hierzu abweichende Regelung soll für die geplanten Reihenhausbereiche (WA 3) gelten. Hier ist aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse zu erwarten, dass im Bereich der Vorgärten sowohl Stellplätze für PKW als auch Standplätze für Abfallbehälter und Radabstellanlagen angeordnet werden. Um hier dennoch ein durchgrüntes Erscheinungsbild sicherstellen zu können, sind innerhalb der festgesetzten Vorgärten zwingend Hecken- oder Strauchpflanzungen mit einer max. Höhe von 1,20 m vorzusehen. Die Anpflanzungen sind von der Bauherrschaft jeweils einseitig zur Nachbargrenze vorzusehen, sodass eine Begrünung zwischen den einzelnen Baugrundstücken erfolgt.

7.10.5 Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Neubaugebiet zu schaffen, werden im Plangebiet Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet, dass

- diese Flächen mit Mutterboden anzulegen sind und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Grünpflanzen bestanden sein müssen. Stein- und Kiesflächen o.ä. sind nicht zulässig, sie zählen nicht zu den unbefestigten Flächen.
- Stellplätze in diesen Bereichen, ausgenommen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3 (Reihenhäuser), nur auf der Fläche der Garagenzufahrt zulässig sind. Aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse sind auf den Reihenhausbaugrundstücken im WA 3 auch Stellplätze in den Vorgartenbereichen zulässig.
- Der Vorgartenbereich darf für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 3,00 m bzw. bei Doppelgaragen von 6,00 m befestigt werden.
- Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern. Diese sind in den Vorgärten jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (Rankkonstruktion) optisch von drei Seiten mit einer max. Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat der Ausschluss der sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

8 Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist nach § 1 (6) BauGB die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation durch den Straßenverkehr auf Wolbecker, Alverskirchener Straße und Südtangente wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ein entsprechendes Gutachten erstellt. Aufgrund der geplanten Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten von rd. 355 auf bis zu 567 wurde hierzu eine aktualisierte schalltechnische Beurteilung erstellt (Normec uppenkamp GmbH, Ahaus, März 2024 / siehe Anlage 3).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 / 50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Straßenlärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher zwingend Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	59 / 64 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	49 / 54 dB (A)

Tabelle 2: Grenzwerte der 16. BImSchV

In der Regel orientieren sich in den vorgenannten Verfahren die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV. Die oben genannten Orientierungs- und Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h. sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen", die Grenzwerte der 16. BImSchV können dagegen als Zumutbarkeitsschwelle angesehen werden, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5) BauGB.

Die aktualisierte schalltechnische Beurteilung kommt bei der Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Tageszeitraum von 55 dB(A) entlang der Wolbecker Straße und der Süd-Tangente in einer Tiefe von rd. 35 m überschritten werden (siehe Abbildung 7).

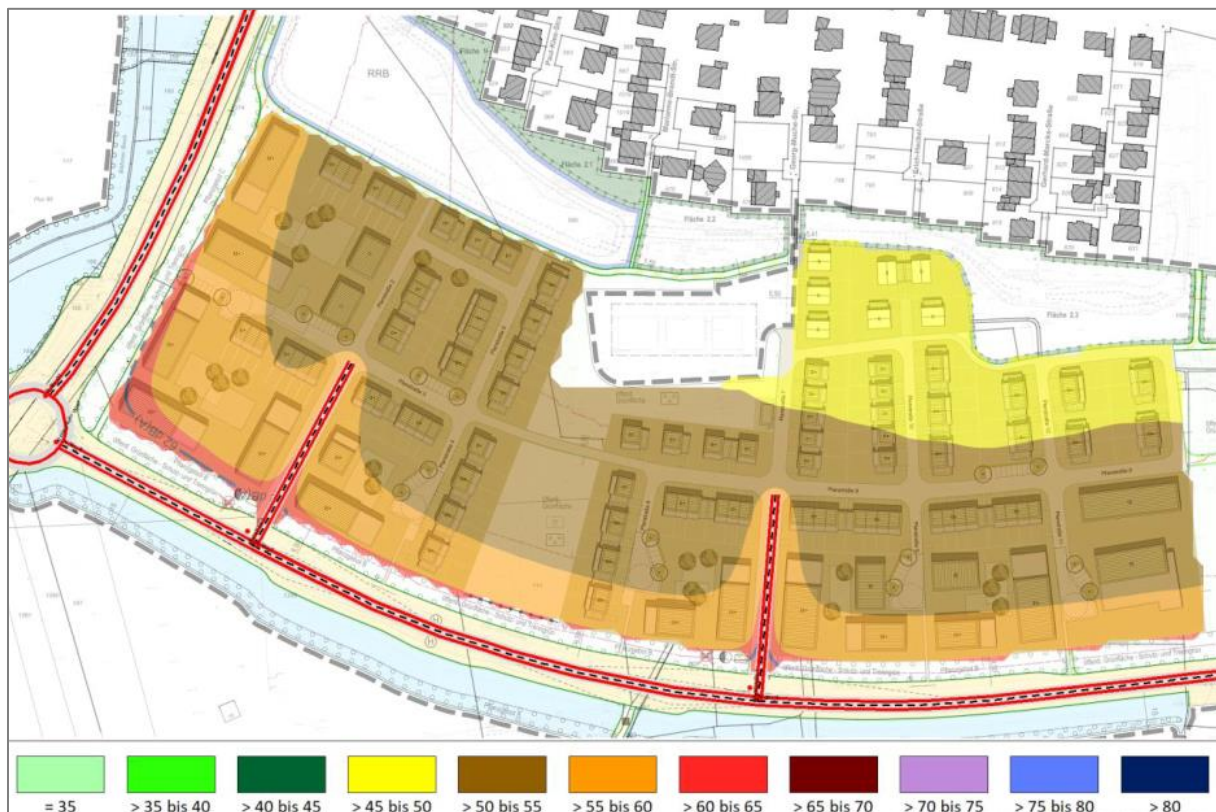


Abbildung 7: Lärmbelastung im Plangebiet tagsüber durch Verkehr, ohne Maßstab (Quelle: Normec uppenkamp GmbH, Anlage 3)

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) werden dagegen lediglich im 3. Obergeschoss unmittelbar am südwestlichen Kreisverkehr überschritten. Im Übrigen Plangebiet und in geringeren Geschosstiefen werden die Pegel eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte

für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nach rd. 60 m Entfernung zu den beiden Straßen eingehalten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) werden in einer Entfernung von rd. 15 m erreicht.

Somit werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tag zwar zum Teil im Plangebiet überschritten, allerdings können die Orientierungswerte für Mischgebiete weitestgehend eingehalten werden. In dem Plangebiet liegen also Geräuschbelastungen vor, die gesundes Wohnen ermöglichen jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans hat die Stadt Telgte eine Abwägung in Bezug auf den Umgang mit dem auf das Plangebiet einwirkenden Lärm vorgenommen. So hat man sich gegen eine Schallschutzwand oder -wall als aktive Lärmschutzmaßnahme entschieden. Jedoch wurde über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein Abstand von rd. 17,5 m zur geplanten Südtangente vorgesehen, um somit die Wohnbebauung außerhalb von Lärmwerten oberhalb von Mischgebietswerten zu entwickeln.

Um den ausreichenden Schallschutz in Aufenthalts- und Schlafräumen sicherzustellen werden stattdessen verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmärmer Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten können z.B. Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Da die die Süd-Tangente Straße als Lärmquelle jedoch im Süden sowie die Wolbecker Straße im Westen des Plangebietes verläuft und insbesondere die Süd- und Westausrichtung von Wohn- und Aufenthaltsbereichen als attraktive Grundrissgestaltung in der Praxis gilt, soll im Bebauungsplan lediglich eine Empfehlung zur lärmoptimierten Ausrichtung der Gebäudegrundrisse erfolgen. Stattdessen sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes zwingend passiv-bauliche Maßnahmen umzusetzen, bei denen Wohn- und Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz zu versehen sind. Vor diesem Hintergrund sind gem. DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind.

Vor diesem Hintergrund sind gem. DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, für die sich die höhere Anforderung ergibt. In diesem Fall ist die Nachtzeit maßgeblich, da nachts eine größere Fläche von den Überschreitungen betroffen ist. Somit ist nach DIN 4109 ein Zuschlag von 10 dB(A) pauschal auf den Nachtwert zu vergeben. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 60 dB(A)), III (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 65 dB(A)) und IV (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 70 dB(A)) sind für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen entsprechend der oben genannten passiven Maßnahmen mit resultierenden Schalldämmmaßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 vorzunehmen.

Da es insbesondere im Nahbereich zu den emittierenden Straßen nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt, sind im Lärmpegelbereich IV in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die lärmbelasteten Bereiche über 45 dB(A) entsprechen dabei in etwa dem festgesetzten Lärmpegelbereich IV. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen. Entsprechend der DIN 4109 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten die Regelung, dass bei offener Bebauung der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden darf.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für die festgesetzten Lärmpegelbereiche die Nachtwerte zugrunde gelegt wurden. Für Räume, die nicht zum Schlafen oder als Kinderzimmer genutzt werden, gelten somit geringere Anforderungen, die im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind.

Ein besonderer Schutz wird zudem den Außenwohnbereichen im Sinne von Terrassen und Balkonen zugesprochen. So wird in einem Urteil des OVG NRW vom 06.04.2020 für Außenwohnbereiche in Allgemeinen Wohngebieten ein Wert von bis zu 62 dB(A) als zumutbar angesehen, „denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind“ (OVG NRW, Urteil vom 06.04.2020 – 10 D 31/18.NE). Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass in den lärmbelasteten Bereichen über 62 dB(A) am Tag zum Schutz eines Außenwohnbereichs je Wohneinheit (z.B. Balkone oder Terrassen) bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zu installieren, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)) sind. Im Bebauungsplan wird die Isophone für 62 dB(A) entsprechend dargestellt. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Plangebiet insgesamt ein ausreichender Lärmschutz für die geplanten Nutzungen sichergestellt und gleichzeitig das Bebauungskonzept einer Terrassenhausbebauung umgesetzt werden.

8.2 Anlagenlärm

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungsbebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Telgte-Süd, Verf.: Uppenkamp & Partner, Ahaus, 11.09.2018, Aktualisierung Februar 2020) wurden damals auch die Emissionen der umliegenden Betriebe und landwirtschaftlichen Hofstellen untersucht. Die Untersuchung kommt hier zu dem Ergebnis, dass eine relevante Geräuschbelastung, welche regelmäßig zu nicht mit einer Wohnnutzung verträglichen Immissionssituation führt, auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen nicht abzusehen ist.

Im Zusammenhang mit der Heizzentrale für das geplante kalte Nahwärmenetz kann zur Sicherstellung der Wärmeversorgung für die zusätzlich vorgesehenen Wohneinheiten die Errichtung von Rückkühlern im Außenbereich des eigentlichen Technikgebäudes erforderlich sein (sog. Tischkühler). Diese Anlagen können bei voller Auslastung eine Lautstärke von bis zu 98 dB(A) erreichen. Da die Ausführungsplanungen zur Heizzentrale zum Zeitpunkt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens noch nicht ausreichend konkret sind, hat die Betrachtung möglicher Lärmkonflikte im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu erfolgen. Die Emissionen der geplanten Anlagen sind nach TA Lärm zu bemessen und vom Betreiber entsprechend so auszugestalten, dass hiervon keine Störungen auf die angrenzend geplante Wohnnutzungen ausgehen.

8.3 Geruchsimmissionen

Aufgrund der umliegenden bestehenden Hofstellen mit Tierhaltungsanlagen wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan ein Geruchsgutachten erstellt (Uppenkamp und Partner, Ahaus 17.02.2020, Ergänzende Stellungnahme zum Geruchsbericht 17.02.2020). Im Jahr 2022 erfolgte eine Aktualisierung des o.g. Geruchsgutachtens hinsichtlich der Berücksichtigung der genehmigten Tierbestände der umliegenden Hofstellen (Normec uppenkamp GmbH, Ahaus 20.07.2022 / siehe Anlage 2).

Die Grundlage für die Bewertung der Geruchsimmissionen bildet die Geruchsimmissionsrichtlinie „GIRL“. Für Wohngebiete wird in der GIRL ein Immissionswert in Höhe von $IW = 0,1$ genannt. Die Immissionswerte der GIRL stellen die relative Häufigkeit der Geruchsstunden dar. Ein Immissionswert $IW = 0,1$ kennzeichnet somit eine Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden.

Auf Grundlage der Berechnungen ist im Norden des Plangebietes eine Geruchsbelastung von bis zu 3% der Jahresstunden zu verzeichnen, im südöstlichen Bereich werden allerdings auch Werte von 12% und 13% der Jahresstunden erreicht (siehe Abbildung 7). Unter Berücksichtigung eines Unsicherheitsbereiches im Rahmen der Berechnungen können in diesen Bereichen allerdings auch Werte von 15% und 16% der Jahresstunden auftreten.

Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie wird für Dorfgebiete ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden vorgegeben. In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von $IW = 15 \%$ (Immissionswert für Dorfgebiete) sollte dabei aber nicht überschritten werden. Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich angrenzend zum Landschaftsraum.

In den vorgenannten Bereichen wird der Zwischenwert von <15 % für Wohngebiete im Übergang zum Außenbereich somit nicht sicher eingehalten. Allerdings wird die künftig tatsächlich zu bebauende Fläche deutlich hinter den dargestellten Beurteilungsflächen Zurückbleiben, sodass die geringfügige Überschreitung des Zwischenwertes unter Einbeziehung der oberen Grenze des Unsicherheitsbereiches als nicht einschränkend für die Entwicklung der Vermarktungsabschnitte angesehen wird. Darüber hinaus besteht die zusätzliche Möglichkeit, die Geruchsimmissionen zu reduzieren. Entsprechende Minderungsvarianten werden im Untersuchungsbericht dargelegt.

Hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen liegt daher kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes in den festgesetzten Baugebieten und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL.



Abbildung 8: Relative Geruchsstundenhäufigkeiten für die Gesamtbelastung ($F_{od,b}$) und für die obere Grenze der Messunsicherheit ($F_{od,b,up}$) der Beurteilungsflächen BF1 - BF6 (Quelle: Normec uppenkamp GmbH, Juli 2022 / Anlage 2)

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird daher ein Hinweis mit aufgenommen, dass im Plangebiet mit Immissionswerten von bis zu 16 % der Gesamtjahresstunden zu rechnen ist. Da sich das Plangebiet ohnehin im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen befindet, kann es während der Erntezeit zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Bei

einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig, sodass entsprechende Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet soll entwässerungstechnisch im Trennverfahren erschlossen werden. Die Entwässerung soll gegenüber des Ursprungsbebauungsplanes nicht geändert werden. Die in diesem Zuge geplanten Entwässerungsanlagen wurden mit einem entsprechenden Puffer berechnet, sodass durch die nun vorgesehen Verdichtung keine neuen Bedarfe entstehen.

9.1.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und über den geplanten Radweg an der Wolbecker Straße an die Schmutzwasserkanalisation des nördlich angrenzenden Wohngebietes (Max-Liebermann-Straße) angeschlossen und zum vorhandenen Pumpwerk Grüner Grund Ost geführt. Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Telgte ist die Fläche des Plangebietes Telgte-Süd bereits enthalten. Die Kläranlagenleistung ist somit für das zusätzliche Schmutzwasseraufkommen ausreichend leistungsfähig.

9.1.2 Niederschlagswasser

Da eine flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund des schlecht sickerefähigen Untergrundes (anstehende bindige Böden) und des oberflächennah anstehenden Grundwassers nicht möglich ist, soll das unbelastete Regenwasser der Wohnbauflächen (Dach- und Hofflächen) sowie der inneren Erschließung über einen gesonderten Regenwasserkanal gesammelt und gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken (RRB Telgte-Süd / Grüner Weg) dem Böhmer Bach zugeführt werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber des Ursprungsbebauungsplanes im Plangebiet überwiegend Flachdächer in Verbindung mit einer zwingenden Dachbegrünung von mindestens 50 % festgesetzt (siehe auch Kapitel 7.7). Hierdurch wird eine zusätzliche dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erreicht.

Um im Plangebiet die Entwässerung im freien Gefälle zu ermöglichen werden aufgrund der geringen Höhendifferenz zur Vorflut großflächige Aufschüttungen erforderlich. Die zu bebauenden Siedlungsflächen und die Höhenlage der Tangentenstraße werden auf eine maximale Geländehöhe von ca. 0,40 bis 1,50 m über das gewachsene Geländeniveau Richtung Süden angehoben.

Die Regenwasserkanalisation unter der Verkehrsfläche wird über mehrere Einleitungsstellen an das neu zu bauende Regenrückhaltebecken RRB Telgte-Süd / Grüner Weg angeschlossen. Am westlichen Ende erhält das RRB ein kombiniertes Drossel- und Überlaufbauwerk (definierte Drosselwassermenge 150 auf 80 l/sec= künftige Einleitungsmenge) mit Anschluss an den vorhandenen Grabendurchlass Wolbecker Straße. Damit wird erreicht, dass trotz der Neubebauung die hydraulische Belastung für den Böhmer Bach reduziert und gleichzeitig die Überflutungsgefahr bei außergewöhnlichen Starkregen für die vorhandene und geplante Bebauung reduziert wird.

9.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Ostmünsterland hergestellt werden. Es werden ausreichend Hydranten im Verlauf der Straßen angeordnet. Es stehen mindestens 48 cbm/Stunde Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Darüberhinausgehende Mengen sind entsprechend § 1 (2) BHKG durch andere Maßnahmen sicher zu stellen.

9.3 Elektrizität / Energetische Quartiersentwicklung / Telekommunikation

Bei der wärmetechnischen Erschließung des Baugebietes Telgte-Süd wurde ursprünglich von einer klassischen Gasversorgung ausgegangen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll zur Wärmeversorgung ein kaltes Nahwärmenetz im Plangebiet installiert werden. Im Bereich der Grünflächen werden Erdsonden in ca. 100 m Tiefe eingelassen. Diese besitzen eine unterirdische Verbindung zu zwei Verteilerstationen. Das hierzu erforderliche Technikgebäude wird als Standort im Grünzug südlich der Kindertagesstätte an der Georg-Muche-Straße als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien gesichert. Von dort laufen Versorgungsleitungen parallel zu den übrigen Leitungen innerhalb der Verkehrsflächen. Unterirdische Hausanschlussleitungen verbinden dann die Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen mit in den einzelnen Gebäuden befindlichen Wärmepumpen im Sinne von Übergabestationen.

Um die Nutzung des geplanten Nahwärmenetzes zu fördern, erfolgt daher ein Ausschluss fossiler Brennstoffe bei der Wärme- und Warmwassererzeugung (siehe Kapitel 7.9). Der Anschluss der jeweiligen Baugrundstücke an das kalte Nahwärmenetz soll über die Kaufverträge sichergestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Ostmünsterland. Trafostationen sind im Grünstreifen nördlich der geplanten Süd-Tangente vorgesehen (außerhalb des Änderungsbereiches).

Die Telekom erschließt ihr Netz für das Baugebiet über das östliche Bankett der Wolbecker Straße bis zum geplanten Kreisverkehr und wird als Transportleitung unter dem nördlichen Radweg der Tangente mit Abzweigen in die Haupteerschließungsstraßen des Baugebietes weitergeführt.

9.4 Abfallbeseitigung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die bisher vorgesehenen Wendeanlagen entweder zugunsten von Erschließungsschleifen aufgelöst oder durch Wendeanlagen abgelöst, die ein Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ermöglichen. Das Erschließungskonzept ermöglicht eine Befahrung der Verkehrsflächen inkl. der zwischen den einzelnen Bauabschnitten verbindenden Fuß- und Radwege in einer Schleifenlösung. Somit können alle Baugrundstücke von der örtlichen Abfallbeseitigung angefahren werden.

Entsorgungsplätze für Wertstoffcontainer (Glas u.a.) sind nicht im Plangebiet vorgesehen.

10 Umweltprüfung/Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Da die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche über 20.000 m² liegt, wurde eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB durchgeführt (siehe Anlage 1). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht gegeben, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. In Anlage 4 werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB dargestellt (plan• - Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur, Wietzen, Februar 2024).

10.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 1a (3) BauGB im Sinne einer Bilanzierung auszugleichen (Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Im Rahmen der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange wurde eine Bilanzierung hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgenommen (siehe Anlage 4).

Für die Bewertung des Bestandes im Änderungsbereich sind die planerisch zulässigen Flächennutzungen als Bestand angesetzt worden, für die entsprechend die Planungswerte des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes anzurechnen sind. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Einzelflächenwert 11.659 Werteeinheiten.

Die Verdichtung der Wohnbauflächen in Bezug auf die möglichen Wohneinheiten sowie die Änderungen in der verkehrlichen Erschließung im Bereich Planstraße 2 und Planstraße 5 führen zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme. Da jedoch die geplante Dachform Flachdach für Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen verbunden ist mit der Pflicht zur Solarenergienutzung und zur Dachbegrünung, können die überbaubaren Flächen mit Dachbegrünung auch entsprechend in der Eingriffsermittlung berücksichtigt werden. Somit ergibt sich für die vorliegende Planung der Bebauungsplanänderung ein Einzelflächenwert 11.647 Werteeinheiten. Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 12 Werteeinheiten gegenüber der Eingriffsermittlung zum Ursprungsbebauungsplan. Aufgrund der Geringfügigkeit des Kompensationsbedarfes kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

10.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, ins-besondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Eine entsprechende artenschutzrechtliche Überprüfung erfolgte mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes zu vorliegender Änderung. In diesem Zuge wurden umfassende Maßnahmen definiert und planungsrechtlich festgesetzt. Die Maßnahmen wurden bis zum heutigen Tag vollumfänglich umgesetzt. Mit dem Bau der Straßen und Infrastruktur im Quartier wurde bereits begonnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der erfolgten Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben ist.

Unter anderem zur Gewährleistung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG während der Bauausführung sieht der Ursprungsbebauungsplan eine ökologische sowie bodenkundliche Baubegleitung vor. Um die Durchführung der Baubegleitungen auch mit Änderung des Bebauungsplanes sicherzustellen, werden diese entsprechend übernommen (siehe auch Kapitel 7.7). Ebenso werden unter Lichtmanagement die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zu Schutzmaßnahmen für lichtempfindliche Fledermausarten übernommen. Demnach sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Insbesondere ist eine Abschirmung in Richtung der freien Landschaft, der Grüngürtel und des Rückhaltebeckens zu gewährleisten. Die Schutzmaßnahmen für lichtempfindliche Fledermausarten beziehen sich insbesondere auf die im Änderungsgebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen, in denen die Beleuchtung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren ist. Die Maßnahmen umfassen die Reduzierung der Beleuchtung auf ein quantitativ erforderliches Maß durch z.B. geschickte Verteilung und Einstellung der Lichtquellen oder die Begrenzung der Leuchtdauer (z.B. Abschalten ab 22 / 23 Uhr). Die Ausführung erfolgt nach den Rahmenvorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Ursprungsbebauungsplan (Kapitel 3.3.2).

Um das Töten und Verletzen geschützter sowie häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

11 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59.124	77,44
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11.573	15,16
Flächen für Versorgungsanlagen	486	0,63
Öffentliche Grünflächen	5.166	6,77
Plangebietsgröße	76.350	100

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de