

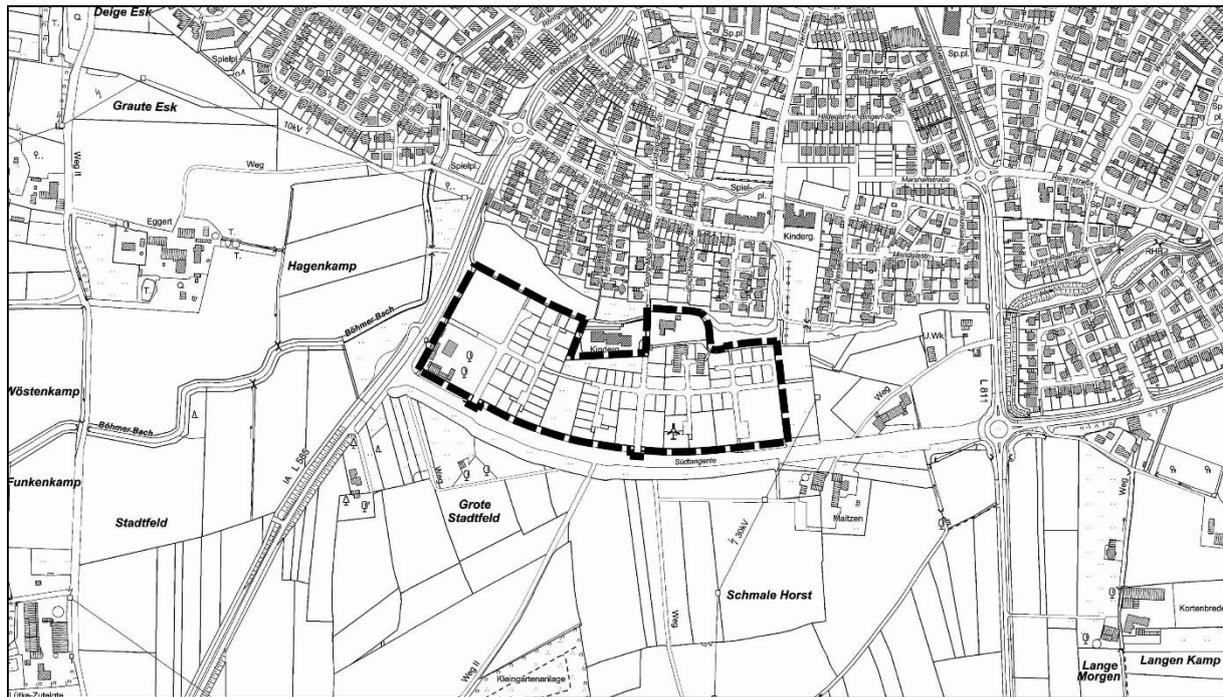
STADT TELGTE



1. Änderung des Bebauungsplanes „Telgte-Süd“

Ortsteil: Telgte-Kirchspiel

Plangebiet: Östlich der Wolbecker Straße, westlich der Alverskirchener Straße



Vorprüfung des Einzelfalls

Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 13a BauGB

17.04.2024

Verfasser:

Drees & Huesmann


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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	1
2	Methodik	1
2.1	Vorprüfung des Einzelfalls	2
3	Vorhabenbeschreibung und Wirkfaktoren.....	3
3.1	Planung	3
3.2	Realnutzung.....	5
4	Wirkfaktoren des Vorhabens	6
5	Fachplanungen und Schutzgebiete	7
5.1	Bauleitplanung	7
5.2	Landschaftsplanung	8
5.3	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Planungen.....	8
5.4	Wasserrechtliche Festsetzungen	8
6	Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls	9
6.1	Merkmale des Vorhabens.....	9
6.2	Merkmale möglicher Auswirkungen und voraussichtlich betroffene Gebiete.....	10
7	Zusammenfassung	12

Vorprüfung des Einzelfalls

Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 13a BauGB

Ortsteil: Telgte-Kirchspiel
Plangebiet: Östlich der Wolbecker Straße, westlich der Alverskirchener Straße

1 Anlass

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. Da der bisherige Bebauungsplan am geplanten zentralen Standort keine entsprechende Festsetzung vorsieht, ist der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Versorgungsfläche abzuändern.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage sollen kleinere Grundstücke sowie einer Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht werden, die in weiten Teilen des Plangebietes mit geltendem Planungsrecht nicht zulässig sind. Es ist eine Öffnung der Festsetzungen vorgesehen, die es Eigentümer*innen ermöglicht, auch flächeneffizientere Gebäude zu errichten, beispielsweise durch Festsetzungen von Reihen- und Doppelhäusern.

Vor dem Hintergrund eines nachhaltigen Städtebaus sollen zukünftig anstatt Satteldächer verstärkt Flachdächer 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, was vermehrte Wendemanöver erfordert (Postzustellungen etc.). Durch schlichte Ringerschließungen kann die verkehrliche Bewegung erleichtert und zudem eine bessere Nutzbarkeit der anliegenden Wohnbauflächen sowie zusätzliche Bauplätze ermöglicht werden.

Für die Änderung des Bebauungsplans „Telgte-Süd“ wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt.

2 Methodik

§ 13 a BauGB beschreibt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nützen. Maßgeblich für das

beschleunigte Verfahren ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder festgesetzt Grundfläche von insgesamt

- weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls [EVP]); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Hierzu verweist das Baugesetzbuch auf den § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Gem. § 13 BauGB können für Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans, der die Grundzüge der Planung nicht berührt oder durch dessen Aufstellung in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) oder (2b), kann ein vereinfachtes Verfahren angestrebt werden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Das Vorgehen für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist im Gesetz nicht näher definiert. Hinweise zur methodischen Vorgehensweise können aus dem „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Festlegung der UVP-Pflicht von Projekten“ (BMU 2003) abgeleitet werden.

Bei der überschlägigen Prüfung handelt es sich um eine summarische Prüfung durch die zuständige Behörde, ob von dem geplanten Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen. Da die Vorprüfung überschlägig durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung aus, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann und somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB nicht erfüllt sind. Es bedarf somit keiner exakten Beweisführung.

Die zuständige Behörde prüft auf der Grundlage eigener Informationen und der vom Träger des Vorhabens vorgelegten Unterlagen. Dem Träger des Vorhabens obliegt insoweit eine Mitwirkungspflicht, der mit der Ermittlung erheblicher Umweltbelange nachgekommen wird.

Anhand des in Anlage 2 BauGB genannten Kriterienkatalogs sind in angemessenem Umfang Informationen über die Merkmale des Bebauungsplanes, möglicher Auswirkungen sowie die davon

voraussichtlich betroffenen Gebiete einzuholen. Als nachteilige Umweltauswirkungen sind alle negativen Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, die von dem Vorhaben verursacht werden können, anzusehen. Diese Auswirkungen müssen erheblich im Sinne des UVPG sein.

3 Vorhabenbeschreibung und Wirkfaktoren

3.1 Planung

Die Stadt Telgte plant die Änderung des Bebauungsplanes „Telgte-Süd“. 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.

Für den Bereich des vorliegenden Plangebietes besteht heute bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in diesem Bereich überwiegend ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umsetzung eines kalten Nahwärmenetzes, eine flächeneffizientere Ausnutzung durch Nachverdichtungen in Form von Reihen- und Doppelhäusern, die Realisierung einer Flachdachbebauung zugunsten von Dachbegrünungen und Retentionsdächern sowie eine verbesserte verkehrliche Erschließung durch mehr Ringerschließungen anstatt Wendeanlagen.

Der Bebauungsplan sieht für den Großteil des Plangebietes ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Die verhältnismäßig kleinen Baugrundstücke für die geplante Reihenhausbauung führen dazu, dass für diese Gebäudetypologien eine erhöhte GRZ von 0,45 festgesetzt wird. Da die Anlage von Tiefgaragen möglich sein soll, ist festgesetzt, dass für Tiefgaragen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,8 zulässig ist.

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: freistehende Einfamilienhäuser

WA 3: Doppelhäuser

WA 4: Reihenhäuser

WA 5: 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 soll das heutige Erscheinungsbild der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Satteldächern aufgegriffen werden (WA 2.2).

Stadt Telgte – 1. Änderung des Bebauungsplanes „Telgte-Süd“

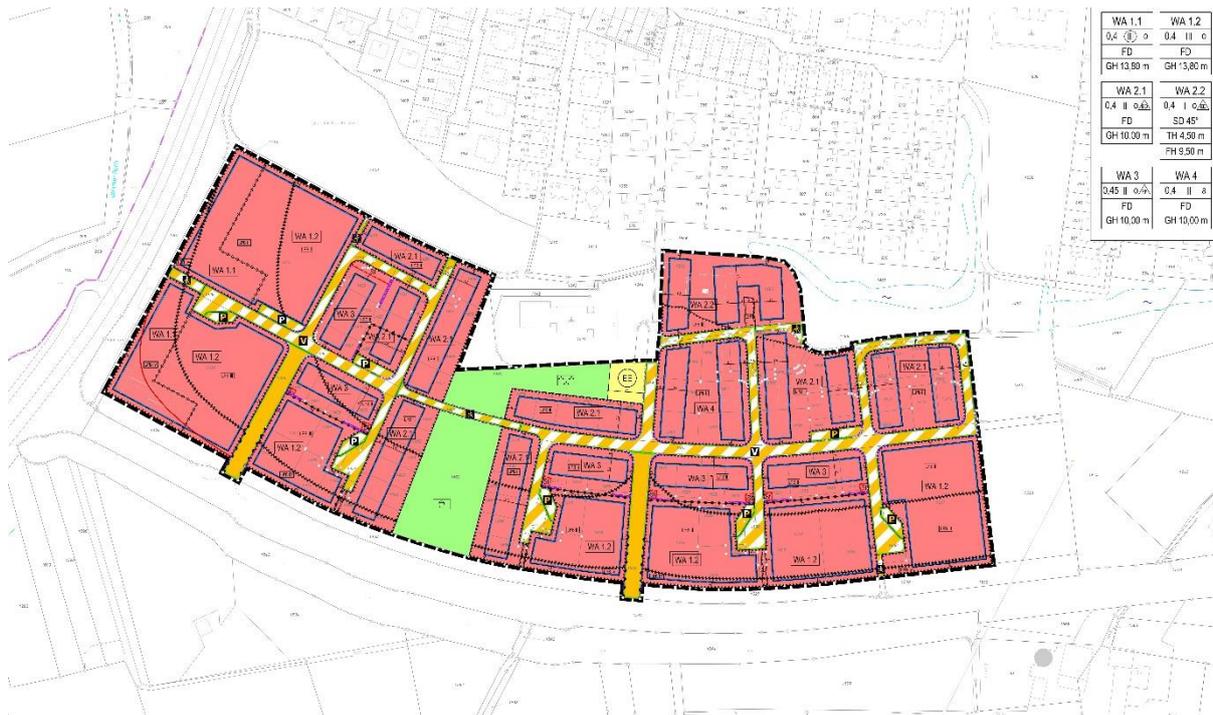


Abbildung 1: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Telgte-Süd"/ Stand: März 2024, ohne Maßstab

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Geschossigkeit wird im Plangebiet auf maximal zwei und drei Vollgeschosse beschränkt. Die Gebäude im Plangebiet sollen überwiegend einheitlich mit Flachdächern errichtet werden. Für maximal zweigeschossige Gebäude wird eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m festgesetzt, womit zwei Vollgeschosse sowie ein weiteres Nicht-Vollgeschoss in der dritten Geschossebene ermöglicht wird (Staffelgeschoss). 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 13,0 m festgesetzt, womit ein weiteres Nicht-Vollgeschoss in der vierten Geschossebene möglich ist.

Die PKW-Erschließung erfolgt über eine Tangentenstraße, die über einen bestehenden und einen geplanten Kreisel an die beiden Landesstraßen östlich und westlich des Gebiets angeschlossen ist. Die einzelnen Stichstraßen, die die beiden Bauabschnitte erschließen, verbinden die Tangente mit der parallel zur Tangente verlaufenden Erschließungsstraße, welche das „Rückgrat“ der Siedlung darstellt. Sie ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt, im Bereich der Querungen mit dem Grünzug ist sie lediglich als Fuß- und Radweg mit reduzierter Breite vorgesehen. Der zentral im Plangebiet vorgesehene Grünzug wird als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

Zur Wärmeversorgung soll ein kaltes Nahwärmenetz im Plangebiet installiert werden. Im Bereich der Grünflächen nördlich angrenzend zum vorliegenden Geltungsbereich 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.

3.2 Realnutzung

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.

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

Relativ zentral im Plangebiet steht eine Windkraft-(Kleinwind)anlage mit einer Kapazität von 20 KW. 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.



Abbildung 2: Änderungsbereich im Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: TIM Online NRW)

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes werden derzeit bereits die Tiefbauarbeiten zur geplanten Südtangente sowie erste Erschließungsanlagen zum Wohnbaugelände gebaut. Mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erfolgte eine artenschutzrechtliche Überprüfung sowie Festsetzung umfassender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen wurden bis heute vollumfänglich umgesetzt, sodass eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben nicht mehr gegeben ist.

4 Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben können sich die folgenden Wirkungen ergeben:

- Temporäre Emissionen (akustisch und stofflich) während der Bauzeit
- Anlage von versiegelten Flächen
 - o Bodenverdichtung / Bodenab- und -auftrag
 - o Entfernung von Gehölzen und krautiger Vegetation
 - o geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses
 - o geringfügige Minderung der Grundwasserneubildungsrate
 - o Dauerhafter Lebensraumverlust
- Dauerhafte Emissionen (akustisch, stofflich und optisch) durch die Nutzung der Infrastruktur (Störung der Tierwelt)

Hinsichtlich der Beurteilung der vorhabenbedingten Wirkfaktoren sind Vorbelastungen zu berücksichtigen. Zu den Vorbelastungen zählen:

- voll- bzw. teilversiegelte Fläche (Gebäude, Infrastruktur)
- Emissionen (akustisch, stofflich und optisch) durch die private und verkehrliche Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie angrenzender Bereiche
- Immissionen (akustisch und optisch) durch die Südtangente und die Wolbecker Straße sowie die an das Plangebiet nördlich angrenzende Wohnnutzung

In der folgenden Tabelle werden alle zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter
Baubedingt			
Baufeldräumung und Baustellenbetrieb	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des Bodenaufbaus	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen, Tiere
		Bodendegeneration und Verdichtung / Veränderung	Boden
	Entfernung von krautiger Vegetation und Gehölzen	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen, Tiere
	Akustische, stoffliche und optische Emissionen durch den Baustellenbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Beeinträchtigung von Erholungssuchenden - Störung der Tierwelt - ggf. stoffliche Einträge in die Luft, in den Boden und in das Grundwasser 	Menschen Tiere Boden, Wasser, Luft
Anlagebedingt			
Anlage von Wohngebäuden sowie Technikgebäude und Nahwärmenetz	Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltiger Lebensraumverlust - Veränderung der Standortverhältnisse 	Tiere Pflanzen
		nachhaltiger Verlust von Bodenfunktionen	Boden
	Gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser der überbauten Flächen in ein örtliches Gewässer (Böhmer Bach)	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses - geringfügig geminderte Grundwasserneubildungsrate 	Wasser Wasser

Nutzungsbedingt			
Nutzung der Wohngebäude	geringfügige Erhöhung der Emission	aufgrund der Geringfügigkeit keine relevanten Auswirkungen	-
Nutzung des kalten Nahwärmesystems	Geringfügiger Entzug von Wärme aus dem Erdreich	Geringfügige Abkühlung der Erdtemperatur	Boden

5 Fachplanungen und Schutzgebiete

5.1 Bauleitplanung

Regionalplan

Die zur Überplanung beabsichtigten Flächen sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der heute rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte weist für den Änderungsbereich bereits heute entsprechende Wohnbauflächen aus. Der zentral gelegene Grünzug wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan "Telgte-Süd", ohne Maßstab

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist vorwiegend für Wohnzwecke vorgesehen und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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.

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 Gebäudehöhen von max. 13 m festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und die Gemeinbedarfsfläche werden mit maximal III Geschossen und ebenfalls mit Flachdach bzw. flachgeneigte Satteldächer festgesetzt. Für die weiteren Gebäude zwischen Südtangente und zentraler Ostwestverbindung (WA 3) werden Satteldächer, maximal II Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Als Allgemeines Wohngebiet WA 4 wird für den Bereich nördlich der zentralen Ostwestverbindung Satteldächer, maximal II Vollgeschosse sowie 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. 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.

5.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Telgte (Rechtskraft 16.05.2008), jedoch außerhalb der in der Festsetzungskarte dargestellten Schutzgebiete.

Die Entwicklungskarte sieht unter dem Entwicklungsziel 5.1.2 für große Teile des Plangebietes bereits die "temporäre Erhaltung" bis zur Inanspruchnahme zur Wohnbauflächenerweiterung vor.

5.3 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Planungen

Geschützte Biotope sind vom Planbereich nicht erfasst. Wald, Natura 2.000-Gebiete (FFH- / Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Schutzgebiete, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche (z.B. geschützte Biotope) sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4013-301: Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh) liegt im Stadtgebiet der Stadt Telgte entlang der Ems, mehr als 1.300 m nördlich des Plangebietes. Funktionsräumliche Beziehungen bestehen nicht.

5.4 Wasserrechtliche Festsetzungen

Überschwemmungsgebiete sowie Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenbereiche sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt über dem "Grundwasserkörper 3_06 Niederung der Oberen Ems (Sassenberg/Versmold)", der eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung hat für die öffentliche Wasserversorgung. Die Trinkwasserschutzgebiete (WSG Hornheide/Haskenau, Telgte, Ostbevern, Everswinkel, Vohren/Dackmar; WGA Hornheide, Telgte-Klatenberge, Ostbevern, Raestrup (Everswinkel) und Versmold/Füchtorf) liegen nördlich der Stadt Telgte und sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen. Heilquellenschutzgebiete sind im Stadtgebiet nicht ausgewiesen.

6 Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls

Gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB wird die Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen nach Anlage 2 BauGB erforderlich. Die Ergebnisse dienen der behördlichen Instanz zur Vorprüfung des Einzelfalls und sind gem. § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1 Merkmale des Vorhabens

Tabelle 2: Merkmale des Vorhabens

Merkmale des Bebauungsplans in Bezug auf			
Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeitsgrad
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 (3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet eine gegenüber dem bestehenden Planungsrechts verdichtete Wohnraumentwicklung vor. Die Festsetzung der GRZ sowie die Festsetzung von Baugrenzen hat Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen. Prinzipiell UVP-pflichtige Vorhaben der Anlage 1 UVPG werden dadurch nicht vorbereitet.	unerheblich
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Bebauungspläne als verbindliche Bauleitplanung sind aus den übergeordneten Planungen zu entwickeln. Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Regional- und Flächennutzungsplans. Das geplante Vorhaben beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme.	unerheblich
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Vorhaben entspricht mit der geplanten Nachverdichtung eines bereits überplanten Wohngebietes den Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung und des schonenden Umgangs mit Flächen. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Aspekte wurden betrachtet.	unerheblich
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch das Vorhaben wird die zusätzliche Versiegelung durch Wohnbebauung vorbereitet. Dadurch werden geringfügige Auswirkungen auf Umweltgüter (z.B. Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen und anthropogen geprägter Lebensräume, Minderung der Grundwasserneubildungsrate, Entfernung naturnaher Vegetationsbestände) verursacht. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 sowie in Teilbereichen auf 0,45 werden diese Auswirkungen in ihrem Ausmaß begrenzt. Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme werden nicht erwartet.	gering
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Vorhaben hat keine Bedeutung für die Umsetzung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	unerheblich

6.2 Merkmale möglicher Auswirkungen und voraussichtlich betroffene Gebiete

Merkmale des Bebauungsplans in Bezug auf			
Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeitsgrad
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch das Vorhaben wird die zusätzliche Versiegelung durch eine stärker verdichtete Wohnbebauung vorbereitet. Damit einher gehen dauerhafte Auswirkungen (z.B. Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen und anthropogen geprägter Lebensräume, Minderung der Grundwasserneubildungsrate, Entfernung naturnaher Vegetationsbestände). Unter Berücksichtigung des Planungszieles ist die Beeinträchtigung unvermeidbar. Emittierende Wirkungen werden nicht erwartet.	gering
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Es werden keine kumulativen oder grenzüberschreitenden Auswirkungen durch das Vorhaben erwartet.	unerheblich
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Die Änderung des Bebauungsplans sieht eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor. Mit der Nutzungsart sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt verbunden.	unerheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die zu erwartenden Auswirkungen (z.B. Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen und anthropogen geprägter Lebensräume, Minderung der Grundwasserneubildungsrate, Entfernung naturnaher Vegetationsbestände) beschränken sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans. Durch die Nutzung des kalten Nahwärmesystems kann es im Bereich der geplanten Erdsonden (Grünflächen nördlich angrenzend zum Änderungsbereich) zu einem geringfügigen Entzug von Wärme aus dem Erdreich kommen. Unter Berücksichtigung des Planungszieles sind Beeinträchtigung innerhalb des Plangebietes unvermeidbar.	gering
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Das Plangebiet selbst ist heute bereits vollständig zu Wohnbauzwecken überplant. Die Arbeiten zur Erschließung des Wohnquartiers haben bereits begonnen. Das Plangebiet ist vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts nur noch wenig empfindlich gegenüber den zu erwartenden Auswirkungen. Natürliche oder naturnahe Merkmale sind aufgrund der bereits erfolgten Planungen und andauernden	gering

Stadt Telgte – 1. Änderung des Bebauungsplanes „Telgte-Süd“

		<p>Erschließungsarbeiten nur wenig ausgeprägt.</p> <p>Aufgrund der geringen Empfindlichkeit, der Häufigkeit und des eingeschränkten ökologischen Wertes der betroffenen Umweltgüter ist die Beeinträchtigung nicht erheblich.</p>	
2.6	folgende Gebiete		
2.6.1	Natura-2000-Gebiete	<p>Es befindet sich kein Vogelschutzgebiet innerhalb des zu erwartenden Wirkraums des Vorhabens.</p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4013-301: Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh) wird nicht beeinträchtigt.</p>	unerheblich
2.6.2	Naturschutzgebiete	Es befinden sich keine Naturschutzgebiete innerhalb des zu erwartenden Wirkraums des Vorhabens.	unerheblich
2.6.3	Nationalparke	Es befinden sich keine Nationalparke innerhalb des zu erwartenden Wirkraums des Vorhabens.	unerheblich
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Es befinden sich keine Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiete innerhalb des zu erwartenden Wirkraums des Vorhabens.	unerheblich
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope	Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des zu erwartenden Wirkraums des Vorhabens.	unerheblich
2.6.6	Wasserschutz-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebiete	Es befinden sich keine Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete innerhalb des zu erwartenden Wirkraums des Vorhabens.	unerheblich
2.6.7	Gebiete mit überschrittenen Umweltqualitätsnormen	<p>Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich von Verkehrslärm durch die Wolbecker Straße, die Alverskirchener Straße sowie die im Bau befindliche Südtangente. Um einen ausreichenden Schallschutz im Plangebiet zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Darüber hinaus sind keine Überschreitungen europäischer Umweltqualitätsnormen bekannt.</p> <p>Relevante vorhabenbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet</p>	gering
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Der Landesentwicklungsplan NRW stellt den Siedlungsbereich Telgtes als Grundzentrum dar. Von dem Vorhaben gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Bereiche aus.	keine
2.6.9	Denkmäler	Es sind keine Denkmäler im zu erwartenden Wirkraum des Vorhabens bekannt	keine

7 Zusammenfassung

Die Stadt Telgte plant die Änderung des Bebauungsplanes „Telgte-Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der etwa 7,6 ha große Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Telgter Stadtgebietes zwischen der Wolbecker und der Alverskirchener Straße.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen die Umsetzung eines kalten Nahwärmenetzes, eine flächeneffizientere Ausnutzung durch Nachverdichtungen in Form von Reihen- und Doppelhäusern sowie eine verbesserte verkehrliche Erschließung und Nutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke durch mehr Ringerschließungen anstatt Wendeanlagen.

Der Bebauungsplan sieht für den Großteil des Plangebietes ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie für die geplanten Reihenhausgrundstücke von 0,45 vor. Um ein durchmischtes Baukonzept in der Umsetzung sicherstellen zu können, werden im Bebauungsplan grundstücksgenaue Festsetzungen zu den Gebäudetypologien Mehrfamilien-, freistehende Einfamilien-, Doppel-, Reihen- sowie Kettenhäuser getroffen. Die Überbaumöglichkeiten werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

Die PKW-Erschließung erfolgt über eine Tangentenstraße, die über einen bestehenden und einen geplanten Kreiselparkplatz an die beiden Landesstraßen östlich und westlich des Gebiets angeschlossen ist. Die innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Bereiche. Der zentral im Plangebiet vorgesehene Grünzug wird als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

Zur Wärmeversorgung soll ein kaltes Nahwärmenetz im Plangebiet installiert werden. Das hierzu erforderliche Technikgebäude wird als Standort im Grünzug südlich der Kindertagesstätte als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien gesichert.

Gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² ein beschleunigtes Verfahren angewendet werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens setzt die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls unter Anwendung der Anlage 2 (zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB) voraus.

Eine überschlägige Betrachtung der Merkmale des Vorhabens sowie der Merkmale möglicher Auswirkungen und voraussichtlich betroffener Gebiete zeigt, dass von dem Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Die Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist als erfüllt anzusehen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de