

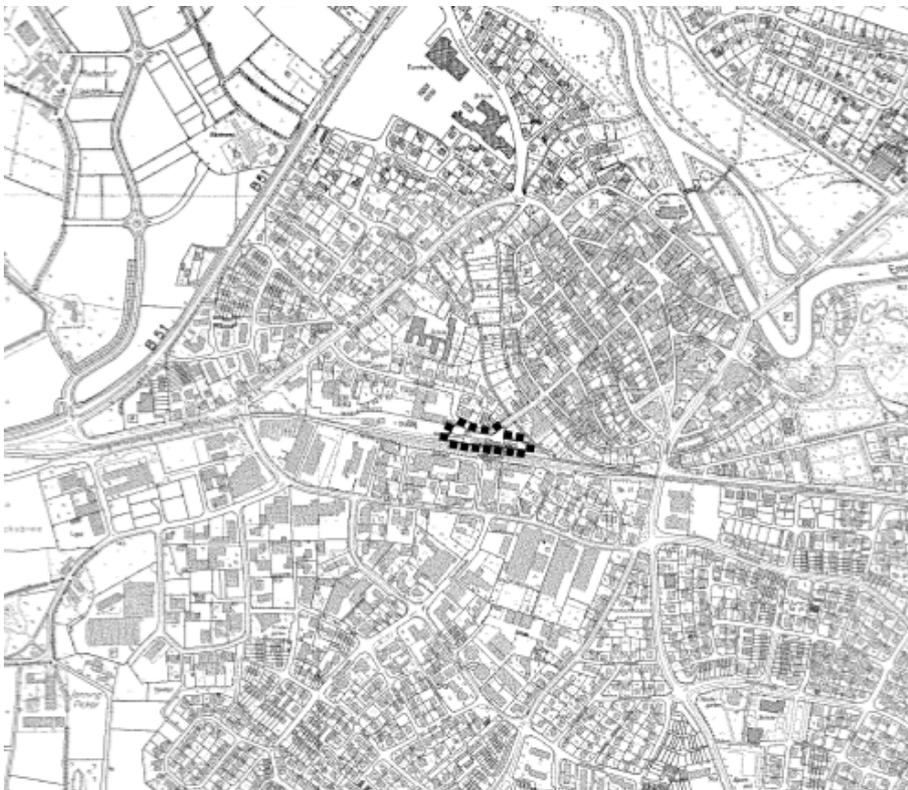
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ärzte- und Gesundheitszentrum am Bahnhof Telgte “

Begründung

Stand: 01.09.2011

Stadt Telgte

- erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB
- Die Änderung ist in rot eingetragen!



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Aufstellungsverfahren	3	
1.3	Derzeitige Situation und planungsrechtliche Voraussetzungen	4	
2	Städtebauliche Konzeption des Vorhabens	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.2.3	Grundflächenzahl / Geschlossflächenzahl	7	
3.2.4	Bauweise	8	
3.3	Bauliche Gestaltung	8	
4	Erschließung	8	
5	Natur und Landschaft / Belange des Freiraum	9	
5.1	Eingriffsregelung	9	
5.2	Artenschutz	9	
6	Ver- und Entsorgung	10	
7	Immissionsschutz	10	
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	11	
8.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11	
9	Fragen der Durchführung	11	
10	Flächenbilanz	12	

Anhang

- [Begründung zur Änderung](#)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt der Stadt Telgte hat auf Antrag eines Vorhabenträgers am 27.01.2010 die Einleitung zur Aufstellung eines VBP Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ärzte- und Gesundheitszentrum am Bahnhof Telgte“ gem. § 12 BauGB beschlossen, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung des nicht mehr benötigten Bahnhofgebäudes und des westlich anschließenden Umfeldes für ein Dienstleistungs-/ Ärztezentrum zu schaffen. Notwendige Funktionen des Bahnbetriebes bleiben erhalten (vgl. Pkt. 2).

Der Planbereich des VBP südlich der Bahnhofstraße erfasst die Flurstücke 693, 676, 677, 593, 106 (tlw.), 610 (tlw.), Flur 8, Gemarkung Telgte Stadt mit insgesamt ca. 0,37 ha. Diese gehören derzeit noch der Stadt Telgte bzw. sind teilweise im Besitz der Deutschen Bundesbahn. Nach den Vorschriften des § 12 BauGB muss der Vorhabenträger im Eigentum des Planbereiches den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein. Diese Voraussetzungen werden derzeit durch Veräußerung des städtischen Grundstücks und durch Entwidmung des betroffenen Bahngeländes geschaffen. Gemäß § 12 (4) BauGB werden in den Geltungsbereich jedoch die öffentlichen Parkplatz- und Bahnhofsvorplatzflächen einbezogen, da diese als Konsequenz des Vorhabens eine entsprechende Umgestaltung und Aufwertung erhalten. Im Osten muss ein bisher als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzter Bereich – östlich der Fußgängerbrücke – als „öffentliche Verkehrsfläche“ in den Bebauungsplan einbezogen werden, da hier die nordwestlich des Bahnhofs entfallende überdachte Fahrradabstellanlage neu errichtet werden muss.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Westen von der Bahnhofstraße / Clemensstraße (öffentliche Verkehrsflächen)
- im Süden vom Gleisgelände der DB-Bahnlinie
- im Osten durch die private Parzelle 565 und durch die Parzelle 593 (teilweise) östlich des Zugangs zur Fußgängerbrücke über die Gleisanlage

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dem Einleitungsbeschluss entsprechend gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

1.2 Aufstellungsverfahren

Mit der folgenden Begründung soll die Aufstellung des VBP gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Da sich das Plangebiet innerhalb einer bebauten Ortslage befindet, wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB geprüft, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren zur Innenverdichtung durchgeführt werden kann, da im Übrigen auch keine städtebaulichen Grundzüge der Stadtentwicklung betroffen sind:

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 2.900 qm und der daher zulässigen Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Telgte daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a BauGB (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Derzeitige Situation und planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit dem seit 2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mönkediek“ wurden die Voraussetzungen für die Aufwertung des Bahnhofumfeldes geschaffen: Anstelle der aufgegebenen gewerblichen Nutzung zwischen der Straße Mönkediek und den Bahngleisen ist hier seniorengerechte Wohnbebauung vorgesehen, eine neue Straßenverbindung parallel der Gleise verbessert die Anbindung des Bahnhofes von Westen.

Nach Bereinigung eines städtebaulichen Missstandes in diesem Bereich soll zum Abschluss das nicht mehr benötigte Bahnhofsgebäude

mit Umfeld einer adäquaten Nutzung zugeführt werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mönkediek – 1. Änderung“ setzt für den vorliegenden Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO fest und übernimmt nachrichtlich die gewidmeten „Flächen für Bahnanlagen“. Wie erwähnt, werden zur Zeit die Voraussetzungen für die Entwidmung des Bahnhofgeländes geschaffen, um das im Folgenden erläuterte Nutzungsziel zu realisieren.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Folgenden erläuterte geplante Nutzung im Sinne von „Mischgebiet“ – auch für Teile der bisherigen „Fläche für Bahnanlagen“ – entspricht nicht der Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung erfolgt gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

2 Städtebauliche Konzeption des Vorhabens

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mönkediek“ – einschl. „1. Änderung“ – wird die räumliche Situation „Bahnhofplatz“ durch überbaubare Flächen im Westen (Neubebauung Mönkediek) und im Süden (Bebauung ehem. Bahnhofsschuppen in Ost-West-Richtung des Bahnhofsgebäudes) begrenzt.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der westlich des Bahnhofsgebäudes geplante Baukörper in Verlängerung des ehem. Güterschuppens in Nord-Süd-Richtung „gedreht“. Auf diese Weise kann eine räumlich angemessene Fassung der Platzsituation erreicht werden. Gleichzeitig erhält die Clemensstraße von Westen kommend einen räumlichen Sichtachsen – Abschluss.

Für den Neubau westlich des Bahnhofes und die Umnutzung des Bahnhofes ist als Schwerpunkt ein Ärzte- und Gesundheitszentrum mit Zusatzdienstleistungen geplant. Die Standortgunst des zentral am Rande der historischen Altstadt von Telgte gelegenen Bahnhofsareals steht für diese Nutzung außer Frage.

Zudem wird ein ausreichendes Stellplatzangebot mit Zufahrt von der Bahnhofstraße und Clemensstraße sichergestellt.

Die notwendigen Funktionen des Bahnhofes für den Bahnbetrieb mit Wartehalle, Gleiszugang und Fahrkartenautomat bleiben erhalten.

Mit dem Bauvorhaben wird gleichzeitig eine abschließende attraktive Gestaltung des Bahnhofvorplatzes möglich.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gem. § 12 (3) BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

Nach den Vorgaben des § 12 (3) BauGB ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an die Festsetzungsinhalte des § 9 BauGB gebunden. Dennoch sollen zur Nachvollziehbarkeit einer auch vom kon-

kreten Vorhaben unabhängigen städtebaulich verträglichen Entwicklung die aus der Objektplanung abzuleitenden Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgezeigt werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bahnhofsbereich „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO fest. Das eigentliche Bahnhofsgebäude ist jedoch noch innerhalb der „Fläche für Bahnanlagen“ nachrichtlich übernommen.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Folgenden erläuterten konkret geplanten Nutzungen entsprechen dem Baugebietscharakter eines Mischgebietes.

Die zulässigen Nutzungen im VBP ergeben sich gem. § 12 (3a) BauGB aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem Durchführungsvertrag.

Danach sind vorgesehen und als zulässig festgesetzt:

im westlich geplanten Neubau:

- Arztpraxen
- Gesundheitsdienstleistung / Büronutzung
- Apotheke

im ehemaligen Bahnhofgebäude:

- Wartehalle Bahnhof
- Backwarenproduktion (ohne Verkauf)
- Kiosk
- Dienstleistung / Büronutzung
- Arztpraxen

Die im Bahnhofsgebäude vorgesehene Bäckerei und Kioskanlage sowie die Apotheke im Ärztehaus widersprechen nicht dem Einzelhandelskonzept* der Stadt Telgte. Diese erfüllen hier zulässigerweise eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

Auf die Ausführungen (S. 84/85) des Einzelhandelskonzeptes wird hiermit Bezug genommen.

* Stadt Telgte:
Einzelhandelskonzept für die
Stadt Telgte, Junker + Kruse,
Dortmund, Nov. 2007

Es wird ausdrücklich auf den § 12 (3a) BauGB hingewiesen, nachdem nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Das Vorhabenprojekt sieht für den Neubau westlich des Bahnhofsgebäudes einen bauordnungsrechtlich viergeschossigen Baukörper

(Höhe: insgesamt 13,55 m) vor, bezogen auf die Oberkante der Bahnhofstraße / Clemensstraße (51,64 m üNN). Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan war für einen in Ost-West gerichteten Bahnhofserweiterungsbau eine max. dreigeschossige Baukörperhöhe vorgesehen – mit einer max. Firsthöhe von 12,0 m. Die laut Vorhaben geplante Höhenentwicklung entspricht somit im Wesentlichen mit städtebaulich vertretbarer Erhöhung dem bisherigen Planungsziel. Die geänderte Baukörperausrichtung bietet mit entsprechender Höhe einen räumlich wirksamen Abschluss der Clemensstraße aus westlicher Richtung.

Für das Bahnhofsgebäude – bisher innerhalb der Bahnfläche ohne Höhenfestsetzungen – bleibt die Höhenentwicklung unverändert gegenüber dem Bestand. Die maximalen Höhen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die einzelnen Baufelder entsprechend festgesetzt, (H. max. = 12,10 m bzw. H. max. = 7,00 m). Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 (3a) BauGB verzichtet.

3.2.2 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die festgesetzten Baugrenzen umfassen die geplanten überbaubaren Flächen des konkreten Projektes.

Für den westlichen Neubau wird aus bauordnungsrechtlicher Sicht auf der Südseite eine Baulinie festgesetzt, da hier eine Grenzbebauung zur Bahnfläche entsteht.

3.2.3 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die mit dem Vorhaben - bezogen auf das Vorhabengrundstück - entstehende Grundflächenzahl beträgt 0,92 und dient als „fiktive“ Zahl zum Nachweis einer stadtkernadäquaten Dichte.

Mit der zulässigen Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO ist von einer fast vollständigen Versiegelung des Vorhabengrundstückes auszugehen – begründet mit der städtebaulichen Situation „Bahnhofsgebiet“ und dem erforderlichen Stellplatzbedarf. Geplante Grünbeete mit Baumstandorten für die Stellplätze sowie Heckenstrukturen fallen hinsichtlich der GRZ für die versiegelte Fläche dabei nicht ins Gewicht.

Auf eine Festsetzung der GRZ wird gem. § 12(3) BauGB auf Grund der eng festgesetzten überbaubaren Fläche verzichtet.

Als Geschossflächenzahl wird ein Wert von 1,35 GFZ errechnet, der der innerstädtischen Bebauung entspricht. Auf eine Festsetzung der GFZ wird ebenfalls verzichtet.

3.2.4 Bauweise

Die Baukörper im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan halten die Vorgabe für eine offene Bauweise ein. Auf die Baulinie / Grenzbebauung auf der Südseite des Neubaus zur Bahnfläche wurde hingewiesen.

3.3 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung der beiden Baukörper ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt.

Für das Bahnhofsgebäude soll eine Aufwertung unter Beibehaltung der Identität des Ortes erfolgen. Die Gestaltung wird mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Telgte abgestimmt.

Die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes bedeutet eine besondere Visitenkarte für den Eingang in die historische Altstadt – diese wird in einem gesonderten Konzept abgestimmt.

4 Erschließung

Die Erschließung des Bahnhofs und des geplanten Neubaus erfolgt – wie bisher – über die nördlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tangierende Bahnhofstraße und die Clemensstraße im Westen. Der Anlieferverkehr für den Bäckereibetrieb erfolgt über dem Bahnhofsvorplatz.

Ein erarbeitetes Verkehrsgutachten* kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Einmündung der Bahnhofstraße in die Clemensstraße nicht zu befürchten sind. Der zukünftige Verkehrsfluss ist als ungehindert mit sehr guter Verkehrsqualität zu bewerten.

* Runge + Küchler,
Verkehrsuntersuchung zum
VBP „Ärzte- und Gesundheits-
zentrum am Bahnhof Telgte“,
Düsseldorf, März 2011

• Ruhender Verkehr

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für die konkrete Nutzung voraussichtlich 39 Stellplätze erforderlich. Außerdem wird ein neuer Standort für eine überdachte Fahrradabstellanlage im öffentlichen Bereich östlich des Bahnhofs über den Durchführungsvertrag gesichert, da die derzeitige Anlage nordwestlich des Bahnhofes entfällt.

Die für den Bahnhofsbetrieb erforderlichen öffentlichen Parkplätze bleiben im Nordosten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Im Wesentlichen sind die Park- und Ride-Parkplätze für den Bahnhof an der Clemensstraße errichtet.

5 Natur und Landschaft / Belange des Freiraum

Gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mönkediek“ befinden sich im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzelne Grünfestsetzungen.

Für die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes ist eine gesonderte Detailplanung mit Bäumen und Hecken vorgesehen. Um einen entsprechenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden keine Grünfestsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mönkediek“ als „Grünfläche“ festgesetzte Bereich nördlich und östlich der Fußgängerbrücke wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier eine überdachte Fahrradstellanlage errichten zu können. Eine intensive Grüngestaltung zur Einbindung ist im Rahmen der Detailplanung vorgesehen.

Die bisher nicht im Bebauungsplan festgesetzten Bäume (vier ältere Linden) sind als prägende und ökologisch wertvolle Grünstrukturen zu erhalten. Die Bäume werden mittels „Erhaltungsbindung“ planungsrechtlich gesichert und in die Detailplanung integriert.

5.1 Eingriffsregelung

Mit der Gesamtgröße von rund 3.700 qm und der damit in jedem Fall weniger als 20.000 qm versiegelbaren Fläche finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung.

Hiernach gelten Eingriffe im Sinne des § 14 ff BNatSchG, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Artenschutz

Im Zuge von Planungsvorhaben ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

So wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung der Bestand im Plangebiet zu bekannten oder aufgrund der Strukturen potenziell möglichen Vorkommen planungsrelevanter Arten analysiert.

Hier sind es Gebäude bewohnende Arten (Fledermäuse), deren Vorkommen teilweise nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus der Auswirkungsprognose geht hervor, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter folgenden Voraussetzungen ausgeschlossen werden können.

Sofern

- der Rückbau des östlichen Gebäudeteils im Winter – außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) – vorgenommen wird und
 - bei Maßnahmen am westlichen Nebengebäude bzw. bei Abriss des östlichen Nebengebäudes während der Brut- und Aufzuchtzeiten eine ökologische Baubegleitung erfolgt (dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger rechtlich zu sichern) und
 - die älteren Linden im Osten des Plangebietes erhalten werden,
- werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

6 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt über das vorhandene Netz der jeweils zuständigen Leitungsträger.

7 Immissionsschutz

Für die vorgesehenen konkreten Nutzungen (Dienstleistung ohne Wohnfunktion) sind keine unzumutbaren Immissionseinwirkungen zu erwarten. Eine schalltechnische Untersuchung*, die für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mönkediek“ vorliegt, kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Werte für das benachbarte „Allgemeine Wohngebiet“, das im Bereich Mönkediek festgesetzt ist, eingehalten werden. Als plausible Konsequenz ist daraus abzuleiten, dass diese für die im VBP geplante Dienstleistungsnutzung ohne Wohnfunktion ebenfalls zutrifft.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die nördlich der Bahnhofstraße liegenden Wohnnutzungen wurden ergänzende gutachterliche Aussagen, u.a. zum Parkplatzverkehr und zu den Betriebszeiten, Anlieferung und Lüftung der geplanten Bäckereiproduktion mit folgenden Ergebnissen erarbeitet.

Das Schallgutachten** weist nach, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die angrenzende Wohnnutzung sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Das Geruchsgutachten*** weist nach, dass die Immissionsbelastung durch die geplante Backstube das sogenannte Irrelevanzkriterium der GIRL von 2 % der Jahresstunden nicht überschreitet.

* Schalltechnisches Gutachten, Grauer + Partner, Düsseldorf, 09.06. + 24.06.2008

** Uppenkamp + Partner, Schallgutachten Lärmeinwirkungen durch den Betrieb eines Ärzte- und Gesundheitszentrums in Telgte, Ahaus 16.03.2011

*** Uppenkamp + Partner, Geruchsimmissionsprognose – Geruchsimmissionen durch den Betrieb eines Ärzte- und Gesundheitszentrums in Telgte, Ahaus 16.03.2011

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

• Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet auf Grund früherer oder derzeitiger Nutzung nicht bekannt.

Ein Verdacht auf Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Daher sind bodeneingreifende Maßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist im VBP aufgenommen.

• Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur Erforderlichkeit einer ökologischen Baubegleitung (vgl. Pkt.5.2) werden im VBP als Hinweis aufgenommen.

8.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Telgte, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das unmittelbar angrenzende Gebäude Bahnhofstraße 51 ist jedoch als Baudenkmal eingetragen

Insgesamt nimmt das geplante Vorhaben zur Umgestaltung des Bahnhofsbereiches Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende historische Altstadt von Telgte.

Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

9 Fragen der Durchführung

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gem. § 12 (1) BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Telgte und dem Vorhabenträger zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen, insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung trifft.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 12 (3a) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Nach Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes verlieren die derzeitigen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes „Mönkediek“ ihre Gültigkeit.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,37 ha	–	100 %
davon:			
– Fläche des Vorhabenträgers	0,22 ha	–	59,5%
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,15 ha	–	40,5%

11 Verfahrensmerk

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss auf der Grundlage des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB wird eine erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB erforderlich. Anregungen und Hinweise sind im verkürzten Beteiligungsverfahren (2 Wochen) nur zu dem im Plan eingetragenen Änderungspunkt zulässig.
(Begründung zur Änderung s. Anlage)

Bearbeitet für die Stadt Telgte
Im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, 01.09.2011



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang:

Begründung zur Änderung

Der Änderungsanlass ergibt sich aus Erkenntnissen, die im Rahmen der derzeitigen Realisierungsplanung für den westlich des Bahnhofs Telgte geplanten Neubau für ein Ärzte- und Gesundheitszentrum entstanden sind.

Die bisherige Planung des Ärzte- und Gesundheitszentrums berücksichtigte einen allgemein anzuwendenden Standard der Entfluchtung im Brandfall über ein innenliegendes Treppenhaus mit entsprechender Sicherheitstechnik.

Da im speziellen Fall vom Vorhandensein einer freiwilligen Feuerwehr auszugehen ist und ggf. das Entfluchten von teilmotivierten oder gebrechlichen Personen aus dem Gebäude zu berücksichtigen ist, fordert die Genehmigungsbehörde des Kreises Warendorf entweder ein zweites Treppenhaus, oder ein Sicherheitstreppenhaus mit Schleuse. Diesen Anforderungen konnte das Gebäude in seinen aktuellen Dimensionen nicht Rechnung tragen. Ein zweiter Fluchtweg in Form eines aussenliegenden Treppenhauses auf der Westseite des Neubaus ist jedoch aus gestalterischer Sicht nicht vertretbar.

Zur Realisierung der Variante eines Sicherheitstreppenraumes mit Schleuse ist eine Verlängerung des Neubaukörpers nach Norden um 1,75 m nötig. Eine Verlängerung Richtung Süden ist aufgrund der Grenzen zum Gleiskörper der Bahn nicht möglich. Zulässige Abstandsflächenausdehnungen werden weiterhin eingehalten und die bisher durch den Gestaltungsbeirat aus städtebaulicher Sicht positiv beurteilte Erscheinung des Baukörpers bleibt voll erhalten.

Bearbeitet für die Stadt Telgte
Im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, 01.09.2011

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist in einer „artenschutzrechtliche Prüfung“ festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können.

So wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I der Artenschutzrechtlichen Prüfung) der Bestand im Plangebiet hinsichtlich bekannter oder potenzieller Vorkommen planungsrelevanter Arten analysiert und unter Berücksichtigung des Vorhabens eine Prognose hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf diese Arten erstellt.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

• Bestandsanalyse und -bewertung

Das Plangebiet umfasst das im Zentrum Telgtes gelegene Gelände des alten Bahnhofs mit Bahnhofsgebäude und Bahnhofsvorplatz.

Das östliche Nebengebäude des alten Bahnhofes soll zurückgebaut werden. Es ist dicht verschlossen und weist keine Einflugmöglichkeiten für Gebäude bewohnende, planungsrelevante Arten auf. Daher kann die Nutzung dieses Gebäudeteils als Winterquartier für Fledermausarten ausgeschlossen werden. Die Attika des Flachdaches könnte jedoch im Sommer als Fledermausquartier oder -unterschlupf dienen.

Das Hauptgebäude weist gut abgedichtete Fenster, Türen und Giebel auf und bietet demnach kein Potenzial für Gebäude bewohnende, planungsrelevante Arten.

Der westlich anschließende Gebäudeteil dagegen weist vor allem im Dachbereich durch zahlreiche Einflug- und Nistmöglichkeiten unterhalb des Wellblechdaches die Nutzung sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier durch Fledermäuse auf. Auch im Mauerwerk und an Fenstern und Türen sind Ritzen und Lücken zum Einschlüpfen vorhanden.

Größere Einflugmöglichkeiten für z.B. Eulen sind im gesamten Gebäudekomplex nicht vorhanden, sodass eine Nutzung des Gebäudes als Nistplatz ausgeschlossen werden kann. Auch wurden keinerlei Spuren, z.B. alte Nester, von, am oder im Gebäude brütenden Mehl- oder Rauchschnalben gefunden, sodass das Nisten dieser Arten hier ebenfalls ausgeschlossen werden können.

Westlich des Bahnhofgebäudes befindet sich eine kleinere Grünfläche, die jedoch keine hochwertigen Strukturen aufweist. Vorkommen von planungsrelevanten Reptilien sind dort auszuschließen. Angren-

zend sind im versiegelten Bereich einige junge Zier- und Obstgehölze vorhanden, die aber aufgrund ihres geringen Alters kein Potenzial für Höhlenbrüter oder Baum bewohnende Fledermäuse bieten. Der Rest des neu zu gestaltenden Bahnhofsvorplatzes ist komplett versiegelt. Auf dem Bahnhofsvorplatz befinden sich eine rudereale Grünfläche mit Ziergehölzen, großflächig versiegelte Bereiche mit einigen jungen Zier- und Obstgehölzen. Vorkommen von sonstigen planungsrelevanten Arten (u.a. Reptilien) sind aufgrund der Strukturierung und der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

Die östliche, derzeit als „Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzte Fläche wird bereits heute als „wilder“ Abstellplatz für Fahrräder genutzt und ist mit vier älteren Linden bestanden. Eine Bedeutung für jagende Fledermäuse (Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus) kann nicht ausgeschlossen werden. Für sonstige, an Bäume gebundene Fledermäuse „Waldfledermäuse“ im Siedlungsbereich ist das Habitat insgesamt zu wenig strukturiert, lediglich Vorkommen des Großen Abendseglers können nicht abschließend ausgeschlossen werden.

- **Auswirkungsprognose**

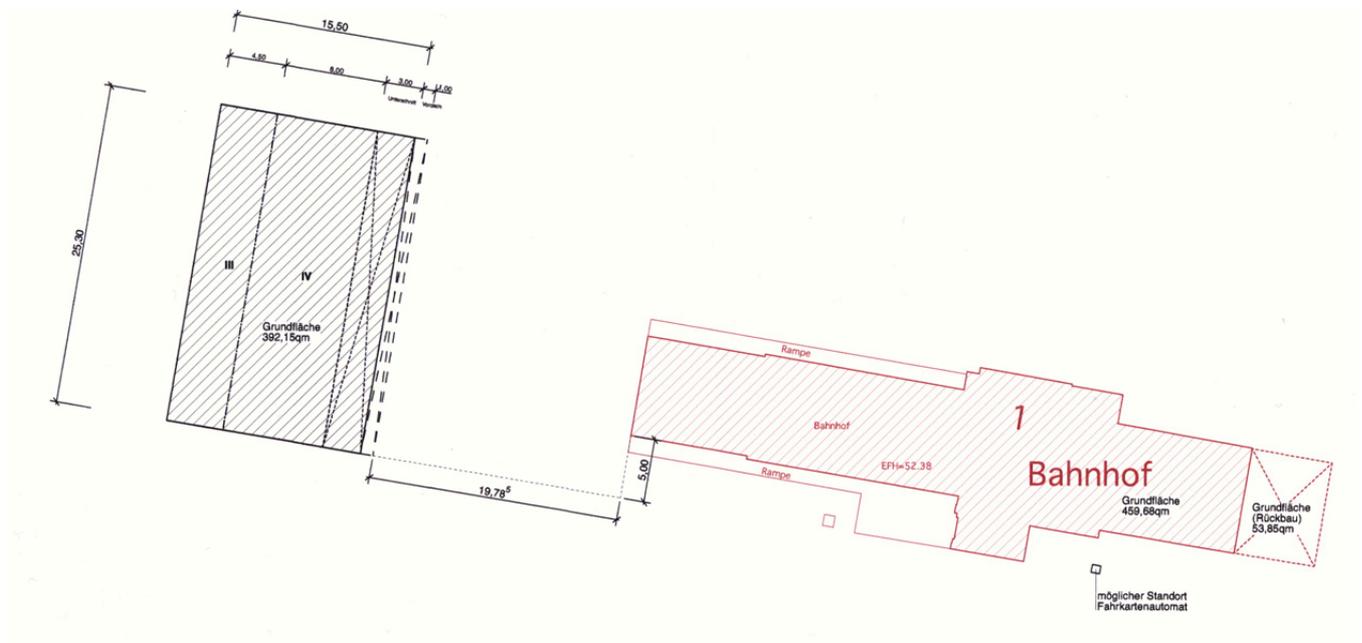


Abb.1: Wirkfaktoren (Neubau, Renovierung, Rückbau)

Mit der Änderung werden folgende Maßnahmen im Plangebiet vorbereitet:

- Umbau des Hauptgebäudes,
- Rückbau des östlichen Gebäudeteils
- Umbau des westlichen Nebengebäudes,
- Umgestaltung bzw. Überbauung der westlich an das Gebäude anschließenden Freifläche sowie
- Errichtung einer überdachten Fahrradstellplatzanlage im östlich anschließenden Bereich an der Fußgängerbrücke.

Somit sind mit der Planung folgende Wirkungen zu erwarten bzw. folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu beachten:

- **Hauptgebäude**
Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine Funktion des Gebäudes als Sommer- oder Winterquartier für planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden, daher wird mit der Planung keine Erfüllung von Verbotstatbeständen vorbereitet.
- **Östliches Nebengebäude**
Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine Nutzung als Sommerquartier durch Fledermäuse (Breitflügel-Fledermaus, Große Bartfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) nicht ausgeschlossen werden. Unter der Voraussetzung dass das Gebäude nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten abgerissen wird (01.03. – 30.09.), kann jedoch eine Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden abgerissen werden. Ein Abriss innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur mit Baubegleitung zulässig. Diese ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger rechtlich zu sichern. Sofern erforderlich sind entsprechende Maßnahmen mit der ULB abzustimmen.
- **Westliches Nebengebäude**
Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Nutzung des Gebäudes als Winter- und/oder Sommerquartier durch gebäudebewohnende Fledermäuse (Breitflügel-Fledermaus, Große Bartfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) nicht ausgeschlossen werden. Mit der Planung könnte also die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Daher ist dieser Gebäudeteil vor dem Beginn des Umbaus auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin gutachterlich zu prüfen – Diese Baubegleitung ist wie bereits erläutert in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger rechtlich zu

sichern. Sofern erforderlich sind entsprechende Maßnahmen mit der ULB abzustimmen.

– **Westliche Freifläche**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Vorkommen im umzugestaltenden bzw. zu überbauenden Bereich planungsrelevanter Arten auszuschließen, daher wird mit der Planung keine Erfüllung von Verbotstatbeständen vorbereitet.

– **Östliche Freifläche an der Fußgängerbrücke**

Im östlichen Teil des Plangebietes soll eine überdachte Fahrradstellanlage errichtet werden. Da die vorhandenen Linden über Erhaltungsbindung gesichert werden, sind keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung zum Rückbau des östlichen Nebengebäudes, der ökologischen Baubegleitung für den westlichen Gebäudeteil sowie dem Erhalt der alten Linden werden mit der Planänderung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Bearbeitet für die Stadt Telgte
Im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, 01.09.2011



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld