

Stadt Telgte

Bebauungsplan "Hasenkamp II" - Teil 1

Begründung

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	1
1.1 Aufstellungsbeschuß und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsanlaß	1
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	2
2.1 Art der baulichen Nutzung	2
2.2 Maß der baulichen Nutzung	2
2.2.1 Geschossigkeit	2
2.2.2 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl	2
2.3 Baugestalterische Festsetzung	4
2.4 Erschließung	4
2.4.1 Anbindung an das Straßennetz	4
2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	5
2.5 Grünflächen- und Freiraumgestaltung	5
2.5.1 Bindungen für die Erhaltung und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	5
2.5.2 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung	5
3. Fragen der Durchführung	6
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	6
3.2 Immissionsschutz	6
3.3 Belange des Denkmalschutzes	7
3.4 Bodenordnende Maßnahmen	7
4. Auswirkungen der Planung	7
5. Flächenbilanz	8
Anhang: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Telgte hat am 16.02.93 beschlossen, für einen ca. 2,2 ha großen Bereich südlich der Umgehungsstraße B 64 einen Bebauungsplan mit den Mindestfestsetzungen gem. § 30 BauGB aufzustellen sowie mit weiteren Festsetzungen gem. § 9 BauGB insbesondere hinsichtlich der Einbindung des Baugebietes in die Umgebung.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind als gesonderte Ortssatzung vorgesehen.

Gem. Ratsbeschluß vom 30.05.95 wurde der westliche Teil als Teil 2 aus dem Satzungsbeschluß ausgenommen, bis die Möglichkeiten der ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung geklärt sind. Dieser Teil 2 wird als getrennter Bebauungsplan weitergeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hasenkamp II“ - Teil 1 umfaßt somit noch ca. 1,4 ha. Die Grenzen sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsanlaß

Das Plangebiet Hasenkamp II stellt eine baulich ungenutzte städtebauliche Restfläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung "Hasenkamp" und der Lärmschutzanlage südlich der B 64 dar. Hier bietet sich eine sinnvolle Möglichkeit, mit geringem Erschließungsaufwand weitere Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Ziel im Stadtentwicklungskonzept "Telgte 2010" war, derartige Restflächen im Stadtgebiet vorrangig zu entwickeln, um kurzfristig Bauland zur Verfügung zu stellen.

Im Planbereich sind keine zu erhaltenen Grünstrukturen vorhanden. Im Norden beginnt der begrünte Lärmschutzwall zur B 64.

Auf den grundsätzlichen Planungsanlaß zur weiteren Bereitstellung von Wohnbauland wurde bereits hingewiesen. Auf der Grundlage des Planes "Telgte 2010" stellt der z. Z. in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan für den vorliegenden Planbereich Wohnbaufläche dar. Die landesplanerische Abstimmung im Hinblick auf die Änderung der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan ist bereits erfolgt.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Flächennutzungsplanänderung wird für dem überwiegenden Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Hinblick auf die umgebende Struktur festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbegebiete, Tankstellen etc.) werden ausdrücklich ausgeschlossen, um den Wohnwert des Quartiers zu sichern. Standortgunst wäre für derartige Nutzung aufgrund der im folgenden noch zu erläutern den Erschließungssituation ohnehin nicht gegeben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit

In Abwägung mit der Lage im Schutze des Lärmschutzwalles und den Belangen der noch zu erläuternden Erschließungsmöglichkeiten wird im Plangebiet eine nicht übermäßige Verdichtung vorausgesetzt. Somit wird lediglich eine eingeschossige Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Firsthöhen werden im Hinblick auf die Möglichkeiten des Dachausbaues mit DREMPeln und der Sockelausbildung auf insgesamt 10,00 m beschränkt, um eine gleichmäßige Höhenentwicklung im Schatten des Lärmschutzwalles zu sichern. Gem. Landesbauordnung NW kann der Dachraum bis zu 75 % der Grundfläche ausgebaut werden.

Die im Bebauungsplan eingetragene nachrichtliche Grundstücksteilung geht zunächst von der geringsten Verdichtung mit Einzelhäusern aus und bietet somit mindestens ca. 20 Baugrundstücke, d. h. max. 40 Wohneinheiten.

Grundsätzlich werden je Hauseinheit max. zwei Wohneinheiten zugelassen, um eine Verdichtung mit Kleinstwohnungen auszuschließen, da das angrenzende Wohnstraßennetz (s.Pkt. 2.4) eine größere Belastung nicht verträgt.

2.2.2 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze lt. BauNVO im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl erübrigt sich, da durch Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

Die großzügig festgesetzte überbaubare Fläche stellt keine Einengung für die künftigen Vorstellungen der Bauwilligen dar. Städtebauliche Gründe liegen für weitergehende einengende

Festsetzungen nicht vor. Im Vorgartenbereich - nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze - sollen allerdings aus städtebaulichen Gründen zur Erhaltung eines homogenen Straßenraumes keine Garagen und Carport zulässig sein.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Als wesentliche städtebaulich wirksame, baugestalterische Festsetzungen soll durch Ortsatzung gem. § 86 BauO NW die Dachneigung zur Entwicklung einer homogenen Dachlandschaft festgesetzt werden.

Außerdem werden mit der gleichen Begründung o. a. Aussagen zur Farbwahl von Dacheindeckungen getroffen.

Auch aus ökologischen Gründen sollen Regelungen zur unversiegelten Oberflächengestaltung der Freiflächen hinsichtlich zu vermeidender Flächenversiegelung im Vorgartenbereich erfolgen (s. Pkt. 2.5).

2.4 Erschließung

2.4.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Baugebiet wird über die Wohnstraßen Breslauer Weg und Braomkamp erschlossen, die über den Milter Weg auf die K 17 Einener Straße führen.

Die Abwägung zwischen der baulichen Nutzung des als städtebauliche Restsituation zu bezeichnenden Plangebietes und der zusätzlichen Belastung der vorhandenen Wohnstraßen kommt zu dem Ergebnis, daß die ca. 40 Wohneinheiten hier noch zu vertreten sind, zumal eine gleichmäßige Aufteilung der Verkehrsbelastung auf die genannten zwei Wohnstraßen erfolgt. Zeitweiser Baustellenverkehr bleibt allerdings unvermeidbar. In die Abwägung muß einbezogen werden, daß es sich hier um ein zu ergänzendes Baugebiet handelt, das abgesehen von der relativen Innenstadtnähe in einer optimalen Entfernung von 500 m zu Kindergarten und Grundschule liegt.

Die Verlängerungen der Straßen Breslauer Weg und Braomkamp werden zu einer kleinen Schleife verbunden, an die noch zwei Stichwege angebunden werden. Durch diese Schleifenverbindung wird auch die derzeitige tiefe Stichstraßensituation von beiden Straßen mit mehr als 150 m zumindest für Versorgungsfahrzeuge aufgehoben und eine Umfahrt angeboten.

Außerdem werden die beiden Bebauungsplangebiete „Hasenkamp II“ Teil 1 und Teil 2 vom Breslauer Weg zum Königsberger Weg innerhalb der Plangebiete durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden.

Die vorgesehene Breite der Schleife zwischen Braomkamp und Breslauer Weg mit 5,50 m reicht aus, um einige Stellplatzmöglichkeiten im Straßenraum anzubieten. Im übrigen werden die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf den ausreichend groß bemessenen Grundstücken sicherzustellen sein.

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Für das noch als innenstadtnahe zu bezeichnende Baugebiet wird die nächste Bushaltestelle an der Einener Straße in ca. 400 m Entfernung angeboten.

2.5 Grünflächen- und Freiraumgestaltung

2.5.1 Bindungen für die Erhaltung und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Grünsubstanz, die als "zu erhalten" im Bebauungsplan festzusetzen wäre, besteht im Plangebiet nicht.

Das Regenrückhalte- und Versickerungsbecken wird überlagernd zur Fläche für Ver- und Entsorgung (siehe Punkt 3.1) auch als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

2.5.2 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung

Als textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zur Grüngestaltung der privaten Grundstücke wird festgesetzt daß,

- als Grüneinfassung der Grundstücksgrenzen nur bodenständige Hecken oder sonstige Laubgehölzen zulässig sind, um ökologisch weniger wertvolle Nadelhölzer auszuschließen und ein vernetztes Heckensystem aufzubauen.
- pro 250 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) oder heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Diese Festsetzungen sollen ebenfalls zum ökologisch sinnvollen Ausgleich für den Eingriff durch künftige Bebauung in den Naturhaushalt beitragen.

In den neuen Wohnstraßen soll anteilmäßig mindestens alle 12 m ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz der Umwelt die Festsetzung getroffen, daß bodenversiegelnde Ausführungen für die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken nicht zulässig sind. Zulässig sind z. B. Pflaster mit breitem Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen u. ä. Als Ausnahmen gelten Hauszugänge und Terrassen.

Die Realisierung der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Maßnahmen sind auf der Grundlage eines grünordnerischen Begleitplans durchzuführen.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Das Plangebiet wird durch eine Erweiterung des Ver- und Entsorgungsnetzes in der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Süden erschlossen.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über die Stadtwerke Telgte GmbH. Eine das Plangebiet durchquerende Wasserleitung wird durch Leitungsrecht gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Mischsystem zur Kläranlage Telgte. Hier soll jedoch nur noch das im neuen Baugebiet anfallende Schmutzwasser angeschlossen werden.

Abwassertechnische Berechnungen des Ing.-Büros Tuttahs haben ergeben, daß die im Bereich Hasenkamp vorhandene Mischwasserkanalisation z. Z. nicht in der Lage ist, weitere Regenwasserzuflüsse aufzunehmen. Ein Vorfluter steht in nächster Nähe zur Aufnahme des Regenwassers nicht zur Verfügung. Somit ist ein Regenwasserrückhaltebecken, welches das Regenwasser speichert sowie auch im Untergrund verrieseln läßt, erforderlich.

Auf dem Grundstück des Regenrückhaltebeckens soll ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet werden, da die Entsorgung des Schmutzwassers nur über eine Druckrohrleitung möglich ist. Das Schmutzwasser wird über eine Druckrohrleitung in den Mischwasserkanal im Breslauer Weg geleitet.

Die Oberflächenwasserbeseitigung für den Planbereich erfolgt in das im nordwestlichen Plangebiet liegende Regenrückhaltebecken.

Die Möglichkeit, die Dachflächenwasser zu sammeln und zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen, soll offengehalten werden bzw. gem. kommunaler Abwassersatzung ermöglicht werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

Ein Verdacht auf Altlasten, Altablagerungen/Altstandorte besteht aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzungen im Plangebiet nicht.

3.2 Immissionsschutz

Die mögliche Immissionsbelastung des Baugebietes durch die B 64 wurde gutachterlich untersucht*.

Als Ergebnis dieser Untersuchung resultiert die Festsetzung, daß für das gesamte Plangebiet Schallschutzfenster der Klasse 2 erforderlich werden. Da aus wärmeschutztechnischen Gründen bereits Fenster der Schallschutzklasse 2 Vorschrift sind, entstehen durch diese Festsetzung keine zusätzlichen Kosten für die Bauherren.

Eine geeignete Grundrißanordnung (schutzwürdige Räume zur Schallquelle) sind in diesem Falle ohnehin sinnvoll, da die Schallquelle im Norden liegt. Der Einbau der Fenster Schallschutzklasse 2 ist vor allem hinsichtlich der festgestellten Überschreitung zur Nachtzeit erforderlich.

Hinsichtlich des Schutzes des Freiraums ist somit abzuleiten, daß die Tagwerte nur im vertretbaren Rahmen überschritten werden.

In der Abwägung ist hier auszuführen, daß der sparsame Umgang mit Boden, also das Nachverdichten und Auffüllen von Baulücken, ein ebenso gewichtiger Belang ist, der aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage an Gewicht gewonnen hat, zumal hier Flächen in Anspruch genommen werden, die ohne kostspielige Erschließungsmaßnahmen kurzfristig zur Verfügung gestellt werden könnten. Bei den innerstädtischen Bauflächen ist auch zu berücksichtigen, daß der Schutz der Gartenbereiche im Vergleich zu Neubaugebieten am Ortsrand mit anderen Wohnstandortvorteilen (kurze Wege, Nähe zur Kernstadt) den Nachteil eines möglicherweise geringfügiger lauterer Gartens abzuwägen ist.

*) *Uppenkamp und Partner, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplangebiet "Hasenkamp II", Ahaus 1993, Ergänzung Februar 1994.*

3.3 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen.

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

3.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB (Umlegungsverfahren) werden aufgrund der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die Umlegung ist bereits angeordnet.

4. Auswirkungen der Planung

Eine Abwägung zwischen den Belangen der weiteren Inanspruchnahme von Freiraum, einer weiteren Bodenversiegelung und der Notwendigkeit zur Schaffung von Bauland findet mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vom Grundsatz her statt.

Die dringende Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen rechtfertigt einen unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt, wenn dieser durch entsprechende Maßnahmen minimiert wird. Damit wird dem Vermeidungs-/ Minimierungsgebot Rechnung getragen.

Folgende Aspekte sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen:

- Die Einfügung des kleinen, aus städtebaulichen Gründen sinnvollen Wohngebietes in das Ortsbild soll durch die Festsetzung der Eingrünung der Grundstücke und der ortsgemäßen Baukörperhöhenentwicklung sowie der beabsichtigten Festsetzung zur baulichen Gestaltung gesichert werden.

- Flora und Fauna sind nicht nachteilig beeinträchtigt. Ein aus ökologischer Sicht wertvoller Bestand liegt in der für die Baufläche in Anspruch zu nehmenden Fläche nicht vor.

Aufgrund der weiteren Verringerung der Freiflächen wird im Bebauungsplan verstärkt auf die umweltgerechte Innenentwicklung des Plangebietes geachtet. So sind die textlichen Festsetzungen zur Grüngestaltung des Bebauungsplangebietes ein Bestandteil zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Situation (s. Pkt. 2.5).

- Boden und Grundwasser

Der weiteren Flächenversiegelung soll die intensive Grüngestaltung des Baugebietes gegenübergestellt werden.

Die versiegelten Grundstücksflächen werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert. Die zwischen Lärmschutzwall und Baugebiet verbleibende Grünfläche soll als Ausgleichsfläche mit entsprechend ökologisch sinnvoller Bepflanzung gestaltet werden.

Gemäß § 8 a BNatSchG i.V.m. § 4 (4) LG NW sind die Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege auszugleichen

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich wurde die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs für den Bebauungsplan durchgeführt (siehe Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Anhang).

Außerhalb des Plangebietes sind Ersatzmaßnahmen für 1.237 Bewertungspunkte durchzuführen. Davon entfällt für die öffentliche Verkehrsfläche ein Anteil von rund 13 %, d.h. 161 Bewertungspunkte.

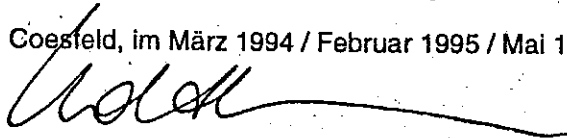
Die außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

5. Flächenbilanz (für Teil I - östl. Abschnitt)

Gesamtfläche	1,35 ha		100 %
davon:			
allgemeines Wohngebiet	1,09 ha	rd.	81 %
Verkehrsfläche	0,17 ha	rd.	13 %
Regenrückhaltebecken	0,09 ha	rd.	7 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte

Coesfeld, im März 1994 / Februar 1995 / Mai 1995 / Januar 1996 / April 1996



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner SRL

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld