

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum BEBAUUNGSPLAN
"DROSTEGÄRTEN" der STADT TELGTE

1. PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" der Stadt Telgte wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 15.01.1975, Az.: 34.4.1-5207, gemäß § 11 BBauG genehmigt und galt mit Bekanntmachung vom 21.02.1975 als rechtswirksam. Zum Vollzug dieser städtebaulichen Planungsabsicht wurde u.a. eine Umlegung gem. § 45 ff BBauG für das Teilgebiet "DROSTEGÄRTEN I" angeordnet und durchgeführt. Ein betroffener Bürger legte gegen den Umlegungsplan Widerspruch ein. Das Landgericht Münster hat in dieser Sache mit Urteil, verkündet am 08.06.1979, entschieden. Darin wird festgestellt, daß der der Umlegung zugrunde gelegte Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" unwirksam ist. Begründet wird die Nichtigkeit damit, daß der Bebauungsplan weder gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG a.F. aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, noch die Voraussetzungen für seine vorzeitige Aufstellung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG a.F. vorlagen.

Die Stadt Telgte ist nunmehr bestrebt, für das Gebiet "DROSTEGÄRTEN" kurzfristig durch Neuaufstellung zu einem rechtswirksamen Bebauungsplan zu gelangen. Dies wird allein zur Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung notwendig. Zwar sind inzwischen rd. 65 % des Plangebietes bereits bebaut, jedoch ist nur durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan die langfristige Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung auch bei baulichen Einzelerweiterungen, Baulückenschließungen und evtl. Nutzungsänderungen verbindlich zu gewährleisten. Im übrigen erfordert das im Zuge von Strukturwandlungen sich verlagerte Interesse vom Geschößwohnungsbau zum

Eigenheimbau in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern eine Überarbeitung der bisher als rechtsverbindlich geltenden Festsetzungen noch unbebauter Flächen. Dementsprechend erfolgt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine teilweise Herabzonung der Bebauung und Neugliederung der Baugrundstücke. Verbunden damit ist eine Verminderung der seinerzeit vorausgerechneten Einwohnerzahl. Dieser Situation war auch durch Reduzierung der Verkehrsflächen Rechnung zu tragen.

Der Rat der Stadt Telgte hat daher am 21.04.1980 beschlossen, für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet den Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" gem. §§ 1, 2, 2a, 4, 8-12 BBauG neu aufzustellen, der den Anforderungen des § 30 BBauG entspricht.

2. PLANGEBIET

Telgte, ehemals zum Kreis Münster gehörig, ist nach Vollzug der kommunalen Neuordnung seit dem 01.01.1975 Gemeinde des Kreises Warendorf.

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II ist die Stadt Telgte der ländlichen Zone zugeordnet und als Unterzentrum mit 10.000 - 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich und mittelzentralen Teilfunktionen klassifiziert.

Das Bebauungsplangebiet "DROSTEGÄRTEN" liegt süd-östlich vom Stadtkern Telgte. Es wird im Westen durch die 'Wolbecker- und 'Alverskirchener-Straße' - L 585/L 811 -, im Norden durch die parallel zur Bundesbahnstrecke Münster - Rheda/Wiedenbrück verlaufende 'Warendorfer Straße' - B 64 - begrenzt. Im Osten schließt das Verfahrensgebiet an die Westgrenze des Bebauungsplanentwurfes "LODDENKÄMPE" bzw. an die freie Landschaft an; nach Süden erstreckt es sich rd. 850 m.

Angrenzende Planbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne sind im Norden der Bebauungsplan "ALTER WARENDORFER WEG" I und II, im Nordwesten der Bebauungsplan "ALTSTADT SÜD" und "ORKOTTEN" und im Westen der Bebauungsplan "STADTFELD I".

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß durch Übersichtsplan und Beschreibung und im Bebauungsplan durch Zeichen parzellenscharf festgelegt.

Der Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" besteht aus zwei Teilen - Teil I 'Planentwurf' und Teil II 'Liste der Betriebsarten' sowie der Begründung.

Die Größe des Plangebietes "DROSTEGÄRTEN" beträgt 45,45 ha.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND -VORGABEN

Die Stadt Telgte hat einen gültigen Flächennutzungsplan, der mit Verfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 03.07.1978 unter dem Az.: 35.2.1-5105 genehmigt und mit Bekanntmachung am 15.09.1978 wirksam geworden ist.

Der Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" wird teilweise gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt. Abweichend von der Flächennutzungsplandarstellung - Sonderbaufläche (Kleingärten, Gärtnerei) - im nördlichen Plangebiet, soll der Bebauungsplan hier Kleingärten innerhalb von Grünflächen bzw. Mischgebiet für einen bestehenden Gartenbaubetrieb festsetzen. Weiterhin sollen im südlichen Plangebiet zwei im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche (Kinderspielplatz) dargestellte Flächen im Bebauungsplan als Verkehrsgrün im Sinne von § 127, Abs. 2, Ziff. 3 BBauG festgesetzt werden, damit längerfristig eine Fortführung der 'Händelstraße' nach Osten und der 'Wagnerstraße' nach Süden möglich bleibt.

Die Abweichungen vom Flächennutzungsplan wurden einerseits erforderlich, um die Ausweisungen planungsrechtlich der novellierten Baunutzungsverordnung anzupassen, andererseits um für eine mögliche städtebauliche Weiterentwicklung nach Südosten eine funktionsgerechte verkehrliche Erschließung sicherzustellen.

Zur Gewährleistung der notwendigen Entwicklung des Bebauungsplanes "DROSTEGÄRTEN" aus dem Flächennutzungsplan hat der Rat der Stadt Telgte am 06.10.1980 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung, die gemäß § 8 Abs. 3 BBauG gleichzeitig mit der Bebauungsaufstellung (Parallelverfahren) zur Durchführung kommt, wird sowohl der hier geänderten städtebaulichen Zielsetzung, als auch den planungsrechtlichen Erfordernissen entsprochen. Einer vorgezogenen Genehmigung gemäß § 11 in Verbindung mit § 8 Abs.4 BBauG bedarf es daher für diesen Bebauungsplan nicht.

Im übrigen wurden folgende Planungsbindungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der Aufstellung einbezogen:

- der bisher als rechtswirksam geltende Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" vom 20.12.1973,
- alle bisher durchgeführten vereinfachten Änderungen gemäß § 13 BBauG,
- die 7. Änderung gemäß § 2 (6) BBauG, welche eine Herabzonung der Bebauung und Neugliederung der Baugrundstücke im östlichen Teil des Plangebietes in Anpassung an die Nachfrage beinhaltete,
- die 21. Änderung gemäß § 2 (6) BBauG mit Ausweisung eines Sondergebietes für Tennishallen und Aufgabe der Anbindungsmöglichkeit der Robert-Schumann-Straße an die Warendorfer Straße - B 64 -,

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "DROSTEGÄRTEN" trifft soweit notwendig und vertretbar bestandsorientierte Festsetzungen unter Berücksichtigung der bisher als rechtswirksam geltenden städtebaulichen Satzung. Im Rahmen der erfolgten Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG vorgetragene Bedenken und Anregungen haben nach Prüfung und Abwägung weitgehendst Berücksichtigung gefunden.

4. BEABSICHTIGTE NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Flächennutzungsplanausweisungen für den Überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbauflächen - Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO - fest.

Im nördlichen Randbereich sind aufgrund des jeweils vorgegebenen Bestandes Mischgebietsflächen (MI) gem. § 6 BauNVO, Gewerbegebietsflächen (GE) gem. § 8 BauNVO, Sondergebietsflächen (SO) gem. § 11 BauNVO sowie Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BBauG ausgewiesen.

Weiter sieht der Bebauungsplan am Westrand Gemeinbedarfsflächen für Kirche, Kindergarten und Grundschule vor.

Im übrigen werden bei der städtebaulichen Planung die notwendigen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen berücksichtigt.

A) Wohnbauflächen:

Der Bebauungsplan schreibt im Bereich der Wohnbauflächen Reines Wohngebiet - WR - wegen der damit verbundenen besonderen Schutzbedürftigkeit nur im Zentrum des Plangebietes fest, so daß unmittelbare Nachbarschaften von anderen Baugebieten mit störenden Einwirkungen ausgeschlossen sind.

Umgeben wird das Reine Wohngebiet allseitig von Allgemeinem Wohngebiet - WA -. Dadurch, sowie auch durch die Zuordnung der weiteren ausgewiesenen Nutzungsarten ist sichergestellt, daß städtebauliche Strukturmängel im Bereich von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen nicht auftreten. Etwa inmitten des Plangebietes, in unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kirche, Kindergarten) ist das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt worden, um an dieser Stelle ein kleines Versorgungszentrum anzusiedeln.

Der seit dem 21.02.1975 als rechtswirksam geltende Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" setzte einen erheblichen Anteil an mehrgeschossigem Wohnungsbau zum Teil bis zu max. 7 Geschossen fest. Wegen der zunehmenden Verlagerung des Interesses zum Eigenheimbau sieht der Bebauungsplan nunmehr eine wesentliche Umstrukturierung bezüglich der Bauweise vor.

Die Wohnbebauung ist überwiegend in der am meisten gefragten eingeschossigen Bungalow-Bauweise als Einzelhausbebauung - Eigenheimbau - ausgewiesen. Einzelne Wohnhausgruppen sind in zwingend zweigeschossiger bzw. in bis zu zwei-, drei- oder viergeschossiger Bauweise als Höchstgrenze- Geschoßwohnungsbau - zu errichten. Bis auf eine Baukörpergruppe in geschlossener Bauweise ist für die Wohnbebauung grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt worden, wobei jedoch auch differenzierte Bauformen wie Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich sind. Außer einer Gruppe Flachdachbaukörper sind grundsätzlich geneigte Dächer als Satteldächer für die Hauptbaukörper ausgewiesen.

Nach der vorliegenden Planung bieten die ausgewiesenen Wohnbauflächen Platz für ca. 540 Wohnungseinheiten - WE -. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3 Personen/WE werden ca. 1.620 Personen in diesem Planbereich wohnen können. Die Siedlungsdichte wird danach bei rd. 60 EW/ha Nettowohnbau- land liegen. Unter Hinzuziehung der in den übrigen Gebiets- flächen bestehenden bzw. zu erwartenden ca. 35 WE wer- den nach Durchführung der Planungsabsicht insgesamt ca. 1.725 Personen im Plangebiet wohnen, was einer Siedlungsdichte von rd. 38 EW/ha Bruttobau- land ent- spricht.

B) Mischgebiet:

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanzen und Nutzungen weist der Bebauungsplan im nördlichen Randbereich ent- sprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan Mischge- biet gem. § 6 BauNVO aus. Hier genießen Handwerksbe- triebe sowie Wohnbebauung Bestandsschutz gem. Artikel 14 Grundgesetz. Unter Berücksichtigung dieses bestehen- den Nebeneinanders und zur Vermeidung neuer Störbe- triebe innerhalb der ausgewiesenen Mischgebietsflächen wurde dieser Bereich nach § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß für die gewerblich genutzten Be- triebsgrundstücke einschließlich der unmittelbaren Nachbarschaften die Nutzungsarten des § 6, Abs. 2, Ziffer 5 und 7 BauNVO - MIE1 - und für die angrenzenden bzw. umliegenden Mischgebietsflächen die Nutzungsarten des § 6, Abs. 2, Ziffer 4, 6 und 7 BauNVO - MIE2 - nicht zugelassen sind.

Danach sind im Gebiet:

- MIE1 - Ziff. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, ge- sundheitliche und sportliche Zwecke
- Ziff. 7 Tankstellen,

- MIE² - Ziff. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Ziff. 6 Gartenbaubetriebe
- Ziff. 7 Tankstellen

unzulässig.

Durch die vorgenommene Einschränkung des Mischgebietes wird ein möglichst störungsfreier Übergang von den Bestandsschutz genießenden und planungsrechtlich abgesicherten Handwerksbetrieben (Hochbaugeschäft Laumann, Straßen- und Tiefbaugeschäft Hanewinkel, Gartenbaugeschäft Ebert) zu der östlich, südlich und westlich umliegend ausgewiesenen vorhandenen und angestrebten Wohnnutzung erreicht, und Immissionskonflikte können weitgehendst vermieden werden. Vor allem wird durch die Einschränkung im MIE² auch erzielt, daß durch Neubau-, Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen keine zusätzlichen der jeweils festgesetzten Nutzungsart entgegenstehenden Störbetriebe in diesem Plangebiet zur Ausführung kommen können. Bezüglich der von den vorhandenen gewerblichen Betrieben evtl. ausgehenden Immissionen wird darauf hingewiesen, daß diese von der Wohnnutzung innerhalb der MIE¹- und MIE²-Gebiete aufgrund der Ausweisung als Mischgebiet hingenommen werden müssen.

Zudem wird u.a. auch dieses Gebiet aufgrund der von der Warendorfer Straße - B 64 - ausgehenden dominierenden Verkehrsimmissionen teilweise als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet, in deren Bereich für Wohngebäude sowie für sonstige schutzbedürftige Gebäude passive Schallschutzvorkehrungen empfohlen werden (vgl. Ziffer 6 der Begründung).

Die getroffene Einschränkung des Mischgebietes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO schließt zwar für den im Bebauungsplangebiet als MI-Fläche ausgewiesenen Teilbereich

der Stadt Telgte im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungsarten aus, dennoch wird sie dem Erfordernis der Wahrung des allgemeinen Gebietscharakters grundsätzlich gerecht. Der Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" erfaßt mit seinen Gebietsgrenzen lediglich einen Teilbereich der gesamten Stadtlage Telgte mit umfangreichen gemischten Bauflächen. Im Norden, unmittelbar jenseits der Bundesstraße 64 grenzt der rechtswirksame Bebauungsplan "ALTER WARENDORFER WEG I" mit ungegliederten Mischgebietsflächen an dieses in seiner Größe begrenzte Plangebiet "DROSTEGÄRTEN" an. Hier, sowie in der sich weiter anschließenden im Zusammenhang bebauten Stadtlage, sind im vorliegenden Fall die im Bebauungsplan selber ausgeschlossenen übrigen Nutzungsarten eines Mischgebietes bereits vorhanden bzw. gemäß §§ 30 und 34 BBauG planungsrechtlich zulässig.

Die notwendige Erhaltung der Gesamtbilanz des Mischgebietes ist insofern auch bei der im Plangebiet getroffenen Einschränkung jederzeit gewährleistet.

Zu der Beurteilung hinsichtlich der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung bei der Einschränkung des Mischgebietes ist in diesem Fall, wo die Zulassung aller sieben Nutzungsarten eines Mischgebietes innerhalb der nur relativ kleinen MI-Gebietsfläche mit Sicherheit zu unzumutbaren wechselseitigen Störungen führen würde, zwangsläufig ein größerer Bereich der Stadtlage von Telgte zugrundezulegen.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise wie auch die Gestaltungsfestsetzungen im Bereich des Mischgebietes wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf die entsprechenden Ausweisungen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes abgestimmt.

C) Gewerbegebiet:

Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes zwischen der 'Warendorfer Straße' - B 64 - mit der parall dazu verlaufenden Bundesbahnstrecke Münster - Rheda/Wiedenbrück, der 'Wolbecker Straße' - L 585 - und der 'Mozartstraße' wird eine vorhandene Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt in ihrem Bestand geschützt (Bestandsschutz gem. Art. 14 GG) und planungsrechtlich innerhalb eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO abgesichert, da eine Aussiedlung volkswirtschaftlich nicht vertretbar erscheint. Die Ausweisung deckt sich auch mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte.

Zur Sicherstellung der Wohnruhe gegenüber der südlich dieses bestehenden Gewerbebetriebes vorhandenen Wohnbebauung innerhalb von Allgemeinem Wohngebiet wird das Gewerbegebiet unter Beachtung der Grundsätze zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes nach § 1 Abs. 5 BauNVO und unter Zugrundelegung der Liste der Betriebsarten (Teil II des Bebauungsplanes) in Abstandsklassen eingeschränkt - GEE -.

Von der Ausnahmemöglichkeit, im Einzelfall Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zuzulassen, wurde Gebrauch gemacht (vgl. Ziff. 8 der Festsetzungen Text). Insofern sind die bereits vorhandenen und Bestandsschutz genießenden gewerblichen Anlagen zugelassen, sowie die für eine betriebliche Entwicklung erforderlich werden den Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen, wenn diese die derzeitigen Immissionsverhältnisse nachweislich nicht verschlechtern.

Die vorgenommene Einschränkung des Gewerbegebietes stellt planungsrechtlich sicher, daß einerseits der

Fortbestand des bereits vorhandenen Betriebes gewährleistet ist, andererseits schließt sie eine Beeinträchtigung der südlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzung durch eine Verschlechterung der Immissionsverhältnisse aus.

Auch wird darauf hingewiesen, daß die benachbarten Wohnbauflächen (WA-Gebiet) bereits aufgrund der dort dominierenden Verkehrsimmissionen als lärmbelastete Flächen gekennzeichnet worden sind, so daß hier für Wohngebäude und sonstige schutzbedürftige Gebäude passive Schallschutzvorkehrungen ohnehin empfohlen werden (vgl. Ziffer 6 der Begründung).

Um innerhalb des Gewerbegebietes Baukörper mit Längen- bzw. Breitenausdehnungen von über 50 m zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan hier eine besondere Bauweise - b - vor. Danach sind Gebäude in grundsätzlich offener Bauweise, jedoch mit über 50 m Länge oder Breite zugelassen. Die nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Grenzabstände, die eine Begrünung des Plangebietes ermöglichen, sind hierbei stets einzuhalten.

Die Ausnutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen dieses Planbereiches wurden im zugelassenen Rahmen der Bau-nutzungsverordnung unter Berücksichtigung des Bestandes den entsprechenden Ausweisungen der übrigen Bebauung angepaßt.

D) Sondergebiet:

In nordöstlicher Randlage setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Tennishallen' - S0TH - fest. Die Fläche bietet neben dem Baubestand noch Platz für eine Erweiterung der Tennissportanlagen.

E) Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf:

Am Westrand seines Gebietes weist der Bebauungsplan bezogen auf seine Nord-Süd Ausdehnung in etwa mittig Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs aus. Im einzelnen handelt es sich um folgende Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Schule (Grundschule mit Turnhalle),
- Kirche,
- Kindergarten.

Für diese Gemeinbedarfseinrichtungen wurden zur freien Gestaltungsmöglichkeit keine Festsetzungen für Dachform, Dachneigung und Traufenhöhe getroffen.

Weiter berücksichtigt der Bebauungsplan die notwendigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie auch die Flächen für Versorgungsanlagen.

Gestaltungsregelungen:

Eine Gestaltungssatzung gemäß § 103 (1) BauONW regelt die baugestalterischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes. Sie ist ein selbständiges Rechtsinstrument und somit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Durchsetzbarkeit wurde die Satzung in die Darstellung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

So müssen Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung sowie Dachgauben entsprechend den jeweiligen Festsetzungen ausgeführt werden. Für Traufen-, Gesims-, First- und Drenpelhöhen sind Obergrenzen bestimmt worden. Die Fassaden der Baukörper werden in der Wahl der Materialien (2/3 Verblendmauerwerk), die Dachflächen in der Farbgebung vorgeschrieben. Bindende Regelungen beinhaltet die Satzung für gemeinsame Grenzbebauungen und Garagen, die mit Ausnahme von Gemeinschaftsgaragen nur als oberirdische Garagen zugelassen sind. Zur Vermeidung von Einfriedigungen im Vorgartenbereich, die das Straßenbild stören, wurden Beschränkungen bezüglich Material und Höhe getroffen.

Durch die Gestaltungssatzung soll erreicht werden, daß die Gebäude sowohl in ihren Proportionen als auch in der Materialwahl und Farbgebung eine Einheitlichkeit zeigen, ohne daß die gestaltungsbestimmenden Elemente zur Monotonie führen.

Flächenbilanz:

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplanes mit 45,45 ha = 100 % (Bruttobauland) werden genutzt als:

a) Reines und Allgemeines Wohngebiet	25,27 ha =	55,60 %
b) Mischgebiet	2,42 ha =	5,32 %
c) Gewerbegebiet	1,25 ha =	2,75 %
d) Sondergebiet	0,83 ha =	1,83 %
e) Flächen für den Gemeinbedarf	1,61 ha =	3,54 %
f) Flächen für Versorgungsanlagen	0,03 ha =	0,07 %
g) Grünflächen, öffentlich	2,94 ha =	6,47 %
h) Grünflächen, privat (Kleingärten)	2,14 ha =	4,71 %
i) Verkehrsflächen, öffentlich (einschl. Verkehrsgrünflächen)	8,96 ha =	19,71 %

Summe: 45,45 ha = 100,00 %

5. GRÜNORDNUNG

Der Bebauungsplan beinhaltet umfangreiche Grünflächen privater und öffentlicher Art, sowie auch Verkehrsgrünflächen und Pflanzgebote.

Am Nordrand entlang der Bundesbahnstrecke Münster - Rheda/Wiedenbrück wurden die gärtnerisch genutzten Grundstücke innerhalb von Grünflächen als Kleingärten planungsrechtlich abgesichert. Hier sind auch die zur Bewirtschaftung notwendigen zweckgebundenen baulichen Anlagen - Garten- und Gerätehäuser - zugelassen.

Dem in der Bürgerbeteiligung vorgetragenen Wunsch, die Kleingartenflächen als Bauflächen auszuweisen, kann derzeit wegen der hier vorherrschenden Verkehrsimmissionen insbesondere durch die 'Warendorfer Straße' - B 64 - nicht gefolgt werden. Erst nach dem Bau der geplanten Ostumgehung von Telgte und entsprechender Abstufung der Bundesstraße 64 unmittelbar nördlich der Kleingartenflächen erscheint bei den dann zu erwartenden wesentlich geringeren Verkehrslärmbelastungen eine bauliche Nutzung dieser Flächen möglich und vertretbar; in diesem Sinne können die angesprochenen Flächen auch als Bauerwartungsland gesehen werden.

An Spielplätzen sind drei Bolzplätze, zwei am Ostrand des Baugebietes im Bereich der Tennissportanlagen und einer am Westrand des Baugebietes im Anschluß an die Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.

Den Bolzplätzen ist jeweils auch ein Kinderspielplatz der Kategorie 'B' lt. RdErl. des Innenministers vom 31.07.74 und 29.03.78 VC 2/VC 4 - 901.11 angegliedert. Drei weitere Spielplätze vom Spielbereich 'B' wurden im Innern des Plangebietes vorgesehen. Sie sind jeweils auch über Fußwege von den zugeordneten Nachbarschaften gut erreichbar.

Spielflächen für Kleinkinder können im Plangebiet nach Bedarf auf den Freiflächen der einzelnen Wohnbaugrundstücke eingerichtet werden, da überwiegend die Eigenheimbebauung in offener Bauweise vorgesehen ist. Im Bereich von Geschöß- bzw. Mietwohnungsbau sind Spielplätze für Kleinkinder ebenfalls auf den Baugrundstücken anzulegen (§ 10 Abs. 2 BauONW).

Die zwei in südlicher bzw. südöstlicher Randlage des Plangebietes ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen können vorübergehend auch als Kinderspielplätze genutzt werden.

Längerfristig sollen sie jedoch die Fortführung der 'Händel- und 'Wagnerstraße' zur Erschließung möglicher Anschlußbauflächen dienen. Sofern bei Inanspruchnahme der Verkehrsgrünflächen für den Straßenverkehr weiterer Spielplatzbedarf entsteht, wird dieser im Anschlußgebiet gedeckt werden.

Zur freien Landschaft hin werden die Bauflächen teilweise durch Pflanzstreifen, bestehend aus flächenhafter Anpflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern - Pfg - bzw. durch die stark begrünten Gärten der überwiegend ausgewiesenen freistehenden Eigenheime eingegrünt. Vorhandenes Großgrün innerhalb des Plangebietes soll grundsätzlich erhalten bleiben. Als Ergänzung und zur weiteren Durchgrünung der Bauflächen setzt der Bebauungsplan Pflanzgebote - Pfg - für hochstämmige einheimische Einzelbäume und Baumgruppen fest, dies insbesondere im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen (Verkehrsgrünflächen/Straßenränder).

Zusammen mit den Grün- und Vorgartenfestsetzungen (Ziff. 16 und 26 der textl. Festsetzungen) für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine optimale Durchgrünung des gesamten Plangebietes erzielt.

6. IMMISSIONEN

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Norden durch die 'Warendorfer Straße' - B 64 - und im Westen durch die 'Wolbecker Straße' - L 585 - bzw. die 'Alverskirchener Straße' - L 811 - begrenzt.

Zur Ermittlung der aus dieser Bundes- bzw. diesen Landstraßen resultierenden Verkehrsimmissionen wird die Verkehrsmengenkarte des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr mit den Ergebnissen der Verkehrszählung

1975 - BMV - STB 4. - 20.40.50/4002 H 75 - sowie die Vor-
 norm der DIN 18005 vom Mai 1971 in Verbindung mit dem Rd
 Erl. des Innenministers vom 08.11.1973 - VC 2 - 870.2 -
 zugrundegelegt.

Für die aufgrund von gestiegenen Zulassungszahlen in den
 letzten ca. fünf Jahren erhöhte Verkehrsbelastung wird
 eine allgemeine Steigerungsrate von rd. 5 % in Ansatz ge-
 bracht. Daraus resultieren für das Plangebiet die nach-
 folgend ermittelten Verkehrsbelastungen und -immissionen.

A) Warendorfer Straße - B 64 -

<u>Verkehrsbelastung 1975</u>	7.438,00 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil	529,00 LKW/24 Std.
<u>Verkehrsbelastung 1980 (+ rd.5%)</u>	7.809,90 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil	555,45 LKW/24 Std.
Tagwert: 06 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	439,31 Kfz/h 31,24 LKW/h
Nachtwert: 22 ⁰⁰ - 06 ⁰⁰ Uhr	97,62 Kfz/h 6,94 LKW/h

Der LKW-Anteil beträgt danach tagsüber sowie auch
 nachts 7,11 %.

Die errechneten stündlichen Verkehrsmengen ergeben
 einen Mittelungspegel von 58,5/51,5 dB(A) Tag-/Nacht-
 wert im Abstand von 25 m zur Straßenachse.

Aufgrund teilweise größerer Abstände zu bestehender
 möglicher Wohnbebauung im Bereich der vorgelagerten
 Grünflächen für Kleingärten - mind. 85 m - nehmen die
 Mittelungspegel hier am Rande der überbaubaren Grund-
 stücksflächen um mindestens 5 dB(A) auf 53,5/46,5 dB(A)
 Tag-/Nachtwert ab.

B) Wolbecker Straße - L 585 -

<u>Verkehrsbelastung 1975</u>	1.920,00 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil	92,00 LKW/24 Std.

<u>Verkehrsbelastung 1980 (+ rd.5%)</u>	2.016,00 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil	96,00 LKW/24 Std.

Tagwert:	06 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	113,40 Kfz/h
		5,43 LKW/h

Nachtwert:	22 ⁰⁰ - 06 ⁰⁰ Uhr	25,20 Kfz/h
		1,21 LKW/h

Der LKW-Anteil beträgt danach tagsüber sowie auch nachts 4,79 %.

Die errechneten stündlichen Verkehrsmengen ergeben einen Mittelungspegel von 52,5/46 dB(A) Tag-/Nachtwert im Abstand von 25 m zur Straßenachse.

Aufgrund teilweise geringerer Abstände von bestehender bzw. möglicher Wohnbebauung zur Achse der L 585 - bis zu 10 m - erhöhen sich die Mittelungspegel hier am Rande der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 4 dB(A) auf 56,5/50 dB(A) Tag-/Nachtwert.

C) Alverskirchener Straße - L 811 -

<u>Verkehrsbelastung 1975</u>	1.551,00 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil	76,00 LKW/24 Std.

<u>Verkehrsbelastung 1980 (+ rd.5 %)</u>	1.628,55 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil	89,80 LKW/24 Std.

Tagwert:	06 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	91,60 Kfz/h
		4,48 LKW/h

zwischen dem Mischgebiet und der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) wird die v.g. Toleranzgrenze nur bei Nacht um 1,5 dB(A) überschritten.

Der Bebauungsplan setzt diese Fläche im nordöstlichen Plangebiet sowie aus Sicherheitsgründen das Allgemeine Wohngebiet östlich entlang der 'Wolbecker- und 'Alverskirchener Straße', wo die ermittelten Planungsrichtpegelüberschreitungen an den Grenzbereich der 10 dB(A) Toleranzgrenze stoßen, gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BBauG als lärmbelastete Flächen fest (vgl. Ziffer 13 - Festsetzungen Text - auf dem Plan). Hier ist bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß mindestens 11,5 dB(A) abgefangen werden. Fenster von Aufenthaltsräumen müssen in diesem Bereich mindestens der Schallschutzklasse 2 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - mit einem bewährten Bau-Schalldämm-Maß von 30-34 dB entsprechen. Für die zu schützenden Aufenthaltsräume ist eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, die den Schallschutz nicht verschlechtern darf.

Durch diese Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, daß durch Verkehrsgeräuscheeinwirkungen in den Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 25 dB(A) nicht überschritten und somit eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht wird.

Für den Bauherrn entstehen durch den zwingend vorgeschriebenen Einbau von Schallschutzfenstern keine erhöhten Baukosten, da Fenster dieser Güteklasse heute ohnehin zum Mindestwärmeschutz erforderlich werden.

Alle übrigen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, des Mischgebietes, des Gewerbegebietes sowie des Sondergebietes

um des Gemeinbedarfs, in welchen die auftretenden Verkehrsgeräusche im unteren Bereich der Toleranzgrenze liegen und größtenteils die Planungsrichtpegelwerte nur bei Nacht überschreiten, kennzeichnet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BBauG als lärmbelastete Flächen. Hierzu wird unter Ziffer 1 - Nachrichtliche Hinweise - im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden eine geeignete Gestaltung der Grundrisse und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen mindestens 10 dB(A) abfangen müssen, damit im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallpegel gewährleistet ist, der eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht.

Die Baugenehmigungsbehörde hat den Bauherrn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich die jeweils entsprechenden Maßnahmen zur Auflage zu machen bzw. im eigenen Interesse zu empfehlen.

Die vorgenommene Ausweisung von schutzbedürftigen baulichen Nutzungen innerhalb lärmbelasteter Flächen ist in diesem Fall notwendig und auch vertretbar, da

- nach Verwirklichung der mit der Bezirksplanungsbehörde und dem Straßenbaulastträger abgestimmten in Planung befindlichen Ostumgehung von Telgte die Frequentierung der Wareндorfer Straße nach entsprechender Abstufung wesentlich geringer wird. Planungsrichtpegelüberschreitungen über die Toleranzgrenze hinaus werden dann mit Sicherheit nicht mehr auftreten,
- es sich bei den betroffenen Bereichen nicht um ein noch unbebautes Neubaugebiet handelt, sondern um eine bereits überwiegend entsprechend der ausgewiesenen Nutzung mit Wohnbebauung bebaute Ortslage,
- durch die Erfassung dieses Gebietes in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG erzielt wird, daß den Bauherren bei Neubauten sowie auch bei Um- und Wiederaufbauten im Baugenehmigungsverfahren Auflagen

bzw. Empfehlungen zu Immissionsschutzvorkehrungen gegeben werden, was nach der derzeitigen Beurteilungsgrundlage - im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BBauG - nicht gewährleistet ist,

- nach dem Entwurf der DIN 18005 vom April 75 die Anhebung der Planungsrichtpegel für

WR-Gebiet um 5/10 dB(A)	auf 55/45 dB(A)	Tag-/Nachtwert
WA-Gebiet um 0/ 5 dB(A)	auf 55/45 dB(A)	Tag-/Nachtwert
MI-Gebiet um 0/ 5 dB(A)	auf 60/50 dB(A)	Tag-/Nachtwert
GE-Gebiet um 0/ 5 dB(A)	auf 65/55 dB(A)	Tag-/Nachtwert

vorgesehen ist; hiernach würden Überschreitungen durch den Verkehrslärm nur noch im

WA-Gebiet bis zu 3,5/6,5 dB(A) Tag-/Nachtwert und MI-Gebiet bis zu 1,5 dB(A) ausschließlich bei Nacht

auftreten und grundsätzlich innerhalb der zugelassenen Toleranzgrenze von 10 dB(A) liegen.

Außer der im Plangebiet vorherrschenden ausschlaggebend vom Straßenverkehr bestimmten vorbeschriebenen Geräuschesituation ist folgendes zu den Betriebsimmissionen auszuführen:

Im Nordwesten des Plangebietes liegt die Kfz-Reparaturwerkstatt Dartmann innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes und weiter östlich am Nordrand des Plangebietes das Gartenbaugeschäft Ebert, das Hochbaugeschäft Laumann sowie das Straßen- und Tiefbaugeschäft Hanewinkel innerhalb von eingeschränktem Mischgebiet. Diese Handwerksbetriebe konnten planungsrechtlich abgesichert werden, da aufgrund der getroffenen Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und der umliegend ausgewiesenen Nutzungsarten die zugelassenen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden und damit unzumutbare Beeinträchtigungen für die Nachbarschaften nicht auftreten. Zudem wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der vorgegebenen Verkehrslärmbelastung in diesen Planbereichen bereits passive Schallschutzvorkehrungen getroffen wurden, wodurch auch gegen Immissionen, die von den v.g. Betrieben nur am Tage ausgehen könnten, ein wirksamer Schutz erzielt wird.

Da die Betriebe grundsätzlich keine Nachtarbeit ausüben, ist die notwendige Wohnruhe während der Nachtzeit ohnehin gewährleistet.

Am Westrand im Bebauungsplangebiet liegt der Landmaschinen- und Schlossereibetrieb Schwering an der 'Alverskirchener Straße'. Entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte, der in diesem Punkt die Zustimmung der Träger öffentlicher Belange gefunden hat, erfolgte die Ausweisung des Betriebsgrundstückes im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet. Diese Nutzungsart entspricht auch der dort, östlich der Alverskirchener Straße bereits vorhandenen Bausubstanz sowie den im rechtswirksamen Bebauungsplan "STADTFELD I" gegenüberliegend westlich der 'Alverskirchener Straße' bestehenden und festgesetzten Nutzungen.

Nach der Baunutzungsverordnung sind in Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen; im Übrigen genießt der Betrieb Bestandsschutz gem. Art. 14 GG. Da es sich hier um einen kleineren Handwerksbetrieb auf einem Betriebsgrundstück von nur rd. 750 qm (übliche Grundstücksgröße eines freistehenden Einfamilienwohnhauses) handelt und alle Nachbargrundstücke bereits bebaut sind, bestehen betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort ohnehin nicht mehr. Der Betrieb Schwering erfährt insofern durch diesen Bebauungsplan keine Einschränkungen; auch nach dem bisher als rechtswirksam geltenden Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" sowie des dort im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bleibt die Beurteilungsgrundlage mit den §§ 30 bzw. 34 BBauG die gleiche. Möglicherweise ausschließlich am Tage vereinzelt auftretende geringfügige Überschreitungen der für WA-Gebiete zulässigen Planungsrichtpegel sind für das Baugebiet nicht relevant, da für die betroffenen Gebietsflächen aufgrund der dominierenden Straßenverkehrsimmissionen bereits

Schutzvorkehrungen (Schallschutzfenster der Klasse 2) festgesetzt bzw. empfohlen wurden, so daß auch evt. Geräuschemissionen des Betriebes auf den zugelassenen Wert von 55 dB(A) gemindert werden.

Während der Nachtzeit ist die Wohnruhe bezüglich des Betriebes Schwingung ohnehin gewährleistet, da Nacharbeit nicht ausgeführt wird.

Weitere Immissionen sind für diese städtebauliche Planung nicht von Bedeutung. Die Bundesbahnstrecke Münster-Rheda/Wiedenbrück verursacht aufgrund ihrer geringen Frequenzierung und Fahrgeschwindigkeiten keine Störungen der Wohnruhe. Der östlich angrenzende Bebauungsplan "LODDEN-KÄMPE" mit Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nach Betriebsarten eingeschränkt, so daß auch diesbezüglich Immissionen für die Wohnbebauung auszuschließen sind.

7. MASSNAHMEN ZUM VOLLZUG DER BAULEITPLANUNG

Die innerhalb des Plangebietes liegenden bereits bebauten Grundstücke bzw. vollzogenen Nutzungen werden nach Möglichkeit durch bestandsorientierte Festsetzungen in die städtebauliche Neukonzeption aufgenommen und planungsrechtlich abgesichert. Noch unbebaute Plangebietsflächen stehen überwiegend in privatem Eigentum.

Soweit möglich, wurden bestehende Grundstücksgrenzen bei der Neuaufplanung des Gebietes berücksichtigt.

Bodenordnende Maßnahmen wurden bereits durch ein Umlenungsverfahren gemäß §§ 45 ff BBauG für das Bebauungsplangebiet in drei Teilabschnitten durchgeführt.

Bei der Sicherung der Flächen für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen,

soweit sie in diesem Bebauungsplan festgesetzt sind, findet § 24 BBauG - allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - seine Anwendung.

Der Bebauungsplan "DROSTEGÄRTEN" bildet außerdem ggf. die Grundlage für Umlegungsmaßnahmen nach dem Bundesbaugesetz bzw. für Grenzregelungen und Enteignungen.

Nachteilige Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie sonstige Schwierigkeiten sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. ERSCHLIESSUNG

A) Verkehr:

Ein Großteil der im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsflächen ist bereits erstellt.

Der verkehrsgerechte Ausbau des Knotenpunktes im Kreuzungsbereich 'Mozartstraße/'Orkotten' - K 50 -/'Wolbecker Straße' - L 585 -/'Alverskirchener Straße' - L 811 - wurde in der Planung abgeschlossen und soll in 1981 zur Durchführung kommen.

Die verkehrsmäßige äußere Erschließung des Plangebietes "DROSTEGÄRTEN" wird durch die den Bebauungsplan im Westen begrenzenden Landstraßen 'Wolbecker Straße' - L 585 - und 'Alverskirchener Straße' - L 811 - über drei Anbindungspunkte gewährleistet.

Hiervon ausgehend erfolgt die innere Aufschließung durch die gemeindlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN 'Mozartstraße', 'Beethovenstraße' und 'Regerstraße'

(Wohnsammelstraßen) in West-Ostrichtung, an welche Wohn- und Anliegerstraßen in Form von Verbindungs-, Ring- und Stichstraßen angehängt sind. Entsprechend ihrer Funktion sollen diese Verkehrsflächen teilweise auch im Wohnweg-Charakter (ohne Hochbordausbildung) bei der Erschließung kleinerer Wohngruppen (Nachbarschaften) in einfacher Bauart (Verbundsteinpflaster) erstellt werden.

Der Bebauungsplan setzt verkehrsberuhigende Maßnahmen, soweit sie sich nicht durch die Verkehrsflächenbemessung ergeben, nicht fest. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden jedoch verkehrsleitende und verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldsituation beitragen. Insbesondere ist daran gedacht, beim weiteren Ausbau der Erschließungsflächen soweit noch möglich durch Gestaltungsmaßnahmen, Materialwahl und Straßenmöblierung Mischflächen ohne Priorität für den Fahrverkehr (das Auto) zu schaffen.

Ein Fußwegenetz bringt zusätzliche Beziehungen zwischen den Wohnbereichen und kurze Verbindungen zu Kinderspielplätzen und weiteren ausgewiesenen öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Kirche.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen und Kurven soweit erforderlich und möglich Sichtflächen festgesetzt, die von Sichtbehinderungen freigehalten werden müssen, soweit sie, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, höher als 0,60 m bzw. 1,00 m sind.

Die das Plangebiet berührenden technisch nicht gesicherten Bahnübergänge sind aufgehoben worden. Am Nordrand des Plangebietes zur Bundesbahnstrecke und

Bundesstraße 64, am Westrand des Plangebietes zur Landstraße L 811 sowie östlich innerhalb des Plangebietes zur Mozartstraße wurden Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet sind Privat-Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Dem mehrgeschossigen Mietwohnungsbau wurden jeweils die notwendigen Gemeinschaftsgaragen bzw. Stellplätze zugeordnet.

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind Parkstreifen in Form von Längs- und Schrägaufstellung an den Erschließungsstraßen sowie Parkplätze in erforderlichem Umfang ausgewiesen.

Zur späteren Erschließung möglicher weiterer Bauflächen südöstlich des Plangebietes wurden zwei Verkehrsgrünflächen in östlicher Verlängerung der 'Händelstraße' und südlicher Verlängerung der 'Wagnerstraße' vorgesehen, die bei Bedarf eine Fortführung dieser zwei Erschließungsstraßen zulassen.

Die Trasse der 'Mozartstraße' wurde im östlich angrenzenden Bebauungsplan "LODDENKÄMPE" aufgenommen und festgesetzt. Sie ist jedoch aus Immissionsschutzgründen (Verkehrslärm) als Verbindungsstraße für den Kfz-Verkehr durch geeignete verkehrsbeschränkende Maßnahmen grundsätzlich auszuschließen, und soll als Fuß- und Radweg insbesondere den Beschäftigten der künftig anzusiedelnden Betriebe, soweit sie im Plangebiet "DROSTEGÄRTEN" wohnen, als kurzer direkter Weg zum Arbeitsplatz dienen.

B) Ver- und Entsorgung:

Die zentrale Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Einrichtungen der Stadtwerke Telgte GmbH, worüber auch ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck sichergestellt wird. Bei der Bemessung der Löschwasserversorgung wird das Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zugrunde gelegt.

Die Abwasserbeseitigung ist im Mischsystem nach einer gemäß § 58 LWG genehmigten Detailplanung über städtische Einrichtungen sichergestellt.

Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz NW (AbfG) zentral gesammelt und nur der dafür zugelassenen Deponie zugeführt.

Die Sicherung der Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt teils durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG - VEW - und teils durch die Stadtwerke Telgte GmbH; die Elt.-Versorgungsgebietsgrenze wurde im Bebauungsplan dargestellt.

Zudem ist die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Erdgas durch die 'Gasversorgung Telgte CONTIGAS, Deutsche Energie-AG/Stadtwerke Telgte GmbH' gewährleistet.

Für die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit Ausnahme der Energieversorgung besteht Anschlußpflicht.

9. KOSTENÜBERSICHT UND FINANZIERUNG

Der Stadt Telgte sind mit Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme folgende Kosten entstanden bzw. werden bis zur endgültigen Fertigstellung der noch durchzuführenden Maßnahme entstehen:

- Grunderwerb	ca.	-,- DM
- Entwässerung	ca.	1.350.000,- DM
- Wasserversorgung	ca.	139.000,- DM
- Energieversorgung (Gas)	ca.	306.000,- DM
- Verkehrsflächen	ca.	4.960.000,- DM
- Straßenbeleuchtung	ca.	210.000,- DM
- öffentliches Grün	ca.	335.000,- DM

SUMME: ca.=====7.300.000,- DM

Die von der Stadt Telgte zu tragenden Kosten verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BBauG und Anschlußbeiträge nach § 8 KAG in Verbindung mit der jeweils gültigen Satzung), sowie um Zuschüsse Dritter, soweit diese erlangt werden.

Die Kosten für die Versorgung des Plangebietes mit Energie werden teilweise durch den jeweiligen Träger erbracht und durch die Einziehung von Anschlußgebühren für die einzelnen Baugrundstücke gedeckt.

Zur Finanzierung der für die Verwirklichung des Bebauungsplanes noch zu treffenden kommunalen Maßnahmen sind die erforderlichen Mittel im Finanz- und Investitionsplan 1980-1983 der Stadt Telgte kurzfristig gesichert.

Telgte, den 25.08.1980

Warendorf, den 25.08.1980

Stadt Telgte
Der Stadtdirektor

Kreis Warendorf
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt - i.A.

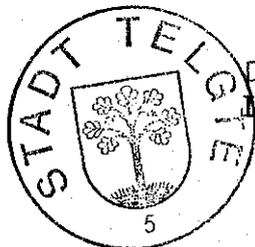
(Brandhofe)
Kreisplaner

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG mit dem Bebauungsplan für die Dauer eines Monats

vom 6.1.1981 bis 6.2.1981 einschl.

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Telgte, den 10.11.1981



Der Stadtdirektor
i.V.

(Roeingh)

Diese Begründung hatte an der Beschlußfassung des Bebauungsplanes als Satzung teil.

Telgte, den 10.11.1981



Der Stadtdirektor
i.V.

(Roeingh)