

STADT TELGTE

13. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“

Begründung

November 2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2.	Städtebauliche Situation und Planungsziele	3
3.	Raumordnung, Landesplanung und Flächennutzungsplan	5
4.	Planinhalt und Festsetzungen	5
5.	Belange des Verkehrs	7
6.	Artenschutzprüfung	8
7.	Eingriffsregelung	9
8.	Umweltprüfung/Umweltbericht	11
9.	Sonstige Belange	11

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“ liegt im Westen der Kernstadt am Rand des großräumigen Gewerbe- und Industriestandorts „Orkotten“. Das Gesamtgebiet ist seit Mitte/Ende der 1970er Jahre entwickelt worden und heute überwiegend bebaut.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung umfasst die Flurstücke 266, 267, 268, 307 und 324 in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 41. Das Plangebiet wird im Osten und Südosten von der Straße Orkotten begrenzt. Im Norden befindet sich eine Grünfläche mit einer Stellplatzanlage. Im Westen schließt eine Ackerfläche an.

2. Städtebauliche Situation und Planungsziele

Die städtebauliche Situation im westlichen Abschnitt des Gewerbegebiets Orkotten ist durch die schrittweise Gewerbeentwicklung der letzten 20-30 Jahre gekennzeichnet. Die ansässigen Betriebe umfassen sehr unterschiedliche Größen und Betriebsanlagen. Die i.W. ein- bis dreigeschossigen Gebäude unterscheiden sich auch in baulicher und gestalterischer Qualität erheblich. Vereinzelt finden sich (überwiegend betriebsbezogene) Wohnnutzungen.

Die Fa. Takko betreibt heute im Gewerbegebiet Orkotten größere Betriebsanlagen und ist auf mehreren Grundstücken vertreten. Aufgrund der schrittweisen Entwicklung sind Verwaltungs- und Büroeinrichtungen auf verschiedene Gebäude und Standorte in den Bereichen Orkotten und beidseits der Alfred-Krupp-Straße verteilt und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Angesichts des zunehmenden Platzmangels auf diesen Grundstücken müssen außerdem bereits einige provisorische Arbeitsplätze eingerichtet werden.

Vor diesem Hintergrund plant die Fa. Takko Holding GmbH die Erweiterung der im Westen des Gewerbegebiets Orkotten II bereits bestehenden Büronutzungen auf den ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugrundstücken Orkotten 59/61 (Flurstücke 266, 267, 268 und 324 in Flur 41 der Gemarkung Telgte-Kirchspiel). Der alte Gebäudebestand auf den Flurstücken 266 und 267 ist bereits abgeräumt worden.

Im Südwesten schließt an den Standort eine Grünlandparzelle am Rand des Gewerbegebiets an und im Weiteren eine regionaltypische Hofstelle. Westlich des Gewerbegebiets Orkotten folgen Ackerflächen und das Gelände des St. Rochus-Hospitals sowie der weitere Außenbereich. Hervorzuheben sind in dieser Gebietsrandlage und Nachbarschaft das neuere Bürogebäude der Fa. Takko (Orkotten 59) und insbesondere der gut gestaltete Firmenneubau Orkotten 65, die zu einer positiven Außenwirkung des Gebiets führen. Möglich gewesen wären hier ebenso schlichte Gewerbehallen oder Gewerbenutzungen auf schlecht gestalteten Freiflächen.

Der auszubauende Bürostandort der Fa. Takko Holding GmbH soll die Büroabteilungen am Standort Orkotten zentral zusammenführen. Im Endausbau wird das Bürozentrum Orkotten für die Aufnahme von bis zu rund 500

Mitarbeitern vorgesehen. Im ersten Schritt werden etwa 380 Mitarbeiter, die heute bereits im Umfeld ansässig sind, hier zusammengefasst. Mittel- bis langfristig können nach Aussage des Unternehmens ggf. bis zu 100 zusätzliche Arbeitnehmer am Standort Telgte hinzukommen, diese sollen in dem Neubau untergebracht werden können. Neben dem Bürozentrum ist ein Parkdeck geplant, um so den Flächenverbrauch für ebenerdige Parkplätze am Firmensitz deutlich zu mindern.

Die Gesamtanlage soll in einer qualitätvollen Architektursprache entwickelt werden. Die vom Architekten bereits vorgelegte erste Projektplanung hat allerdings gezeigt, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans Orkotten II eher auf die klassische Gewerbeentwicklung in den 1970er Jahren zugeschnitten waren und dass diese heute den Planungsspielraum für die geplanten Büronutzungen zu sehr begrenzen. Dieses gilt insbesondere für die bisherige Begrenzung auf maximal 3 Vollgeschosse und für die zulässige Bauhöhe von 12 m. Hinzu kommt, dass das Kataster im Westen nicht mit der alten Plangrundlage des Bebauungsplans übereinstimmt und die exakte Abgrenzung der Baugrundstücke zu überprüfen ist. Hier wurde bereits in der 11. Änderung für den nördlich angesiedelten Betrieb eine Korrektur durchgeführt (siehe dort).

Diese bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden in Vorgesprächen zwischen dem Kreis Warendorf, der Verwaltung und dem Vorhabenträger vorbesprochen. Im Ergebnis hat die Takko Holding GmbH einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Orkotten II gestellt. Benötigt wird für die angestrebten 4 Bürogeschosse eine Bauhöhe von ca. 14,5 m, in diesem Rahmen wären z.B. auch flächensparend Parkdeckebenen möglich.

Aus städtebaulicher Sicht wird die qualitätvolle Projektentwicklung auf diesem Grundstück in der Gebietsrandlage und in der Nachbarschaft zum Krankenhaus begrüßt. Der Wunsch nach Bündelung der Büronutzungen ist nachvollziehbar. Die flächensparende Planung von 4 Vollgeschossen und von einem Parkdeck wird im Sinne der effektiven Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen ausdrücklich für sinnvoll gehalten. Grundsätzlich dient das Vorhaben damit auch der Standortsicherung des ortsansässigen Gewerbebetriebs mit einer erheblichen Mitarbeiterzahl und damit der Arbeitsplatzsicherung. Hinzu kommt die langfristig ggf. mögliche Aufstockung der Mitarbeiter am Standort Telgte um bis zu 100 Arbeitnehmer.

Somit soll ein Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Orkotten II eingeleitet werden. Nach den Vorgesprächen mit dem Kreis Warendorf kann diese Änderung in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, ein weitergehendes BauGB-Regelverfahren oder eine vorhabenbezogene Planung sind nicht erforderlich. In diese Änderung wird auch das unmittelbar nördlich angrenzende, inzwischen bebaute Flurstück 307 (Orkotten 65) einbezogen, damit die künftigen Festsetzungen dann auch in diesem Bereich gelten. Die Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

3. Raumordnung, Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland - weist das Plangebiet als Teil des *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs* (GIB) im Westen von Telgte aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt die Fläche als *gewerbliche Baufläche* dar.

Die Bauflächen im Plangebiet werden im Zuge der 13. Änderung des Bebauungsplans weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Die rechtskräftigen planungsrechtlichen Regelungen im Änderungsgebiet beruhen auf der 11. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“ und orientieren sich an den in Kapitel 2 erläuterten Planungszielen. Gegenstand dieser 13. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“ ist somit die Anpassung

- des Gewerbegebiets und damit verbunden der überbaubaren Grundstücksflächen und der Pflanzbindungen an die vorhandene westliche Flurstücksgrenze
- der Festsetzungen zur Höhenentwicklung
- der Bauweise und
- der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrt.

Alle übrigen Festsetzungen, insbesondere die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für das Änderungsgebiet. Zur Begründung der nicht veränderten Regelungen wird auf das Originalplanwerk des Bebauungsplans „Orkotten II“ einschließlich seiner Änderungen verwiesen.

a) Anpassung des Gewerbegebiets, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Pflanzbindungen

Bereits im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplans wurde deutlich, dass die Grenze des Bebauungsplans nicht den aktuellen Flurstücksgrenzen entspricht. Die 11. Änderung beinhaltet für den südlichen Änderungsbereich bereits eine Anpassung an die aktuellen Flurstücksgrenzen. Die westliche Plangebietsgrenze und die festgesetzte Anpflanzung wurden nach Westen bis an die Flurstücksgrenze verschoben und das Gewerbegebiet entsprechend erweitert. Dies wird nun für den gesamten Änderungsbereich umgesetzt.

Die Nutzungsmaße werden weitestgehend übernommen. Angepasst werden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (siehe unten). Außerdem wird zur Ermittlung der Geschossflächenzahl eine Sonderregelung für Garagengeschosse aufgenommen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 21a(1) i.V.m. § 21a(4) Nr. 1 BauNVO die Flächen von Garagengeschossen oberhalb von 4 Garagengeschossen nicht anzurechnen.

Neben den Nutzungsmaßen wird auch die Gliederung nach dem Abstandserlass aus den bisher geltenden Festsetzungen übernommen. Hier erfolgt lediglich eine Anpassung an die derzeit gültige Fassung.

Die Pflanzqualität für die Anpflanzung war bislang nicht eindeutig definiert. Im Zuge dieser Änderung wird klarstellend eine 3-reihige Wildstrauch- und Baumhecke festgesetzt.

b) Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung werden neu gefasst. Die Vorhabenplanung sieht Gebäude von ca. 14,5 m Höhe vor. Im gesamten Plangebiet werden vor diesem Hintergrund zukünftig Gebäudehöhen von bis zu 15 m zugelassen, um der Vorhabenplanung Rechnung zu tragen und einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. Die Festsetzung zur Geschossigkeit entfällt.

Für Dachaufbauten, Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen wird außerdem eine Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB aufgenommen, die ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m ermöglicht.

c) Bauweise

Die Vorhabenplanung für das südliche Plangebiet sieht eine offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m vor. Im Zuge dieser 13. Änderung soll die Festsetzung der Bauweise der konkreten Vorhabenplanung angepasst werden. Dafür wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der auf Grundlage der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge errichtet werden dürfen. Der vorhandene bauliche Bestand im nördlichen Plangebiet ist entsprechend den bislang geltenden Festsetzungen in geschlossener Bauweise errichtet worden. Vor diesem Hintergrund wird im nördlichen Teilbereich die geschlossene Bauweise beibehalten.

d) Öffentliche Verkehrsfläche

Die Zufahrt zum Flurstück 267 erfolgt derzeit über einen öffentlichen Stellplatz. Zur Klarstellung der bestehenden Zufahrtsregelung wird die Stellplatzfläche im Bereich der zukünftigen Zufahrt unterbrochen. Hier wird im Zuge der 13. Änderung eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass eine unmittelbare Anbindung des Flurstücks 267 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche besteht.

Die vorliegende 13. Planänderung umfasst ausschließlich diese Änderungspunkte, alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans sind von der Änderung nicht betroffen und bleiben unberührt. Es handelt sich somit um einen sogenannten „Schichtenbebauungsplan“.

Hingewiesen wird außerdem auf die Gestaltungssatzung der Stadt Telgte, die im Plangebiet ergänzend zu berücksichtigen ist.

5. Belange des Verkehrs

Die namensgebende Straße Orkotten (K 50) durchquert das Gebiet und ist Bestandteil des inneren Erschließungssystems für den motorisierten Individualverkehr und den Fuß- und Radverkehr. Die weitere Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den Anschluss an die K 17 und an die B 51 im Norden. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist am Bahnhof Telgte an die Regionalbahn und über die örtlichen Buslinien gegeben.

Die Baugrundstücke sind bereits erschlossen und teilweise genutzt worden, sie sind grundsätzlich in der Erschließungsplanung berücksichtigt worden. Die Bündelung der Büronutzungen der ansässigen Fa. Takko im Bereich der Grundstücke Orkotten 59/61 und die flächensparende Bündelung des Stellplatzbedarfs in einem Parkdeck ist in Kapitel 2 beschrieben worden und wird auch aus verkehrlicher Sicht als nachvollziehbar und sinnvoll angesehen. Der Anschluss des Parkdecks an die Straße Orkotten ist so zu planen, dass möglichst wenig Stellplatzraum in der Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen wird.

Die Zusammenfassung von rund 380 bereits im Umfeld ansässigen Mitarbeitern führt im Erschließungssystem Orkotten/Alfred-Krupp-Straße vorerst nicht zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Zusätzlicher Lkw-Verkehr ist hiermit nicht verbunden. Durch die Standortsicherung wird das bisherige Verkehrsaufkommen der Fa. Takko beibehalten und kann ggf. je nach Betriebsentwicklung und logistischen Anforderungen langfristig auch steigen. Die Firmenleitung plant den Ausbau des Bürozentrums so, dass bei einer weiteren positiven Betriebsentwicklung mittel- bis langfristig bis zu 100 Arbeitnehmer zusätzlich hier untergebracht werden sollen. Hierdurch wird sich das Verkehrsaufkommen bei einem angenommenen Durchschnittswert von 3 Wegen/Beschäftigtem/Tag entsprechend langfristig um etwa 300 Fahrten/Tag erhöhen. Diese allgemeine Vorausschätzung für die langfristige und voraussichtlich schrittweise ggf. mögliche Verkehrszunahme dürfte für sich genommen im Vergleich zu der allgemeinen Verkehrserzeugung im Gewerbegebiet Orkotten und der langfristigen Entwicklung nicht wesentlich ins Gewicht fallen.

Gleichwohl ist festzuhalten, dass im Umfeld der Querspange K 50 Orkotten zwischen Wolbecker Straße im Osten und Münstertor/B 51 im Westen eine bereits heute hohe Verkehrsbelastung besteht. Vor diesem Hintergrund wurde durch die Stadt Telgte jüngst eine Verkehrsuntersuchung¹ in Auftrag gegeben.

In der Verkehrsuntersuchung wurde ermittelt, dass zwischen dem Münstertor und der Von-Siemens-Straße die Straße Orkotten an einen typischen Werktag mit ca. 11.600 Kfz pro Tag belastet ist, im westlichen Abschnitt weist sie eine Belastung von ca. 4.200 Kfz pro Tag auf. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und den weiteren Planungen der Stadt Telgte wird intensiv an einer

¹ Verkehrsuntersuchung zum integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept Altstadt und Orkotten in Telgte. Runge und Küchler, Juni 2011.

Verbesserung der Situation gearbeitet. Dies ist unabhängig von der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplans Orkotten II notwendig.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass es kurzfristig nicht zu einer Erhöhung des Verkehrs durch das geplante Vorhaben kommt. Langfristig kann es zu einer vergleichsweise geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen. Hier ist jedoch eine Gesamtlösung für den Bereich Orkotten zu entwickeln. Die Stadt Telgte hat somit keine separate Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Allerdings besteht die Absicht, gemeinsam mit dem Kreis Warendorf als Straßenbaulastträger der Straße Orkotten mittelfristig den Kreuzungsbereich Orkotten/Abzweig Orkotten durch einen Kreisverkehr zu ertüchtigen. Im Zusammenhang mit dieser weiteren Planung, in der der Kreis Warendorf als Träger auftritt, wird eine frühzeitige Beteiligung erfolgen und entsprechende Aussagen zu Verkehrsmengensteigerungen vorgenommen.

6. Artenschutzprüfung

Die Belange des Artenschutzes sind in der Bauleitplanung zu betrachten. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Das Plangebiet ist im südlichen Teilbereich bereits bebaut, im nördlichen Teilbereich ist der Gebäudebestand vor einiger Zeit abgerissen worden. Hier sind heute abgeräumte Freiflächen vorhanden. Prägende Gehölzstrukturen bestehen nicht.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt (MTB) 4012 „Telgte“ bieten die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen *Gärten*, *Parkanlagen*, *Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell geeignete Lebensräume für 13 Fledermausarten, 16 Vogelarten, fünf Amphibienarten sowie eine Reptilienart.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Es unterliegt erheblichen Störeinflüssen durch die umliegende Bebauung und ist stark beeinträchtigt durch den jüngst erfolgten Abriss des Gebäudebestands. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bisherige Flächennutzung sowie der erhebliche anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor.

Durch die Planung kommt es im Wesentlichen zur Neuerrichtung von Gebäuden bzw. von Nebenanlagen auf den derzeit abgeräumten Flächen (Wirkfaktoren).

Auf Grund des genannten Planungsinhalts und der naturräumlichen Ausgangssituation werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder

Kartierungen nicht für notwendig gehalten. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (europäischer Artenschutz) beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden nicht erwartet. Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der inzwischen herausgegebenen Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben hat ergeben, dass der Bebauungsplan bzw. das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

7. Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Grundsätzlich ist die intensivere bauliche Nutzung einer erschlossenen Fläche im Innenbereich sinnvoll, bevor weitere Flächen im Außenbereich erschlossen werden.

Durch die Planung können **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereitet werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

Auswirkungen im Sinne der **naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** und auf den **Boden** hat die Planänderung ausschließlich durch die Erweiterung des Gewerbegebiets im Süden mit einer GRZ von 0,8. Der überwiegende Teil der Baurechte besteht bereits.

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt somit nur für den Bereich der Erweiterung. Sie wird nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren „Warendorfer Modell“² durchgeführt.

² Hrsg.: Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz, Stand 2007

Die Eingriffsbilanzierung für den Erweiterungsbereich erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Die jeweiligen **Gesamtflächenwerte** beschreiben den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B)** Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): die jeweiligen **Gesamtflächenwerte** erfassen den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C)** Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion der jeweiligen Gesamtflächenwerte A von den Gesamtflächenwerten B: die Differenz stellt ein Maß für den *rechnerischen Erfüllungsgrad* beziehungsweise Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich *vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung* durch die Stadt.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird.

Tabelle A: Ausgangszustand Erweiterung							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.1	Ackerflächen	720	0,3	1,0	0,3	216
2	4.4	Eingrünung	1.200	0,7	1,0	0,7	840
Gesamtfläche			1.920	Gesamtflächenwert A:		1056	

Tabelle B: Zustand der Erweiterung gemäß Festsetzungen des B-Plans							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<i>GE-Größe gesamt = 720 m², davon:</i>							
1	1.1	GE-brutto 720 m ² x GRZ 0,8	976	0	1,0	0	0
	4.1	Nicht überbaubare Fläche im GE (Rest)	244	0,3	1,0	0,3	73
	4.4	Eingrünung	700	0,7	1,0	0,7	490
Gesamtfläche			1.920	Gesamtflächenwert B:		563	

Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):	-493
--	-------------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Danach ergibt sich für die Erweiterung des Gewerbegebiets ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 493 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich erfolgt über den Ökoflächenpool der Stadt Telgte. Hierzu wird eine vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger geschlossen.

8. Umweltprüfung/Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13 BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen eindeutig erfüllt, die vorliegende Planänderung innerhalb des weitestgehend erschlossenen Gewerbegebiets führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt.

9. Sonstige Belange

Schutzgebiete bzw. -objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich rd. 1200 m nord-östlich des Änderungsgebiets. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Gebiet sind aufgrund von Planinhalt und Entfernung bislang nicht erkennbar.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt weder im Überschwemmungs- noch im Trinkwasserschutzgebiet.

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

Übergeordnete Leitungstrassen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Das Gebiet ist bereits in die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Ein weiterer Anschluss ist nach heutigem Kenntnisstand gegeben.

Telgte, im November 2011