

Bebauungsplan
„ Klatenberge -Ost“ **Begründung**

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB

Stadt Telgte

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Anlass der Planung und Aufstellungsbeschluss	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation im Plangebiet	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.6	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	5	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
2.1	Art der baulichen Nutzung	6	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
2.2.1	Bauweise / Baukörperhöhen / Geschossigkeit	7	
2.2.2	Überbaubare Flächen	8	
2.2.3	Grund- und Geschossflächenzahl	8	
2.2.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	9	
2.2.5	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	9	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	9	
3	Erschließung	10	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	10	
3.2	Innere Erschließung	11	
3.3	Ruhender Verkehr	12	
3.4	Fuß- und Radwegenetz	12	
4	Belange des Freiraumes	13	
5	Ver- und Entsorgung	14	
5.1	Strom, Gas, Wasser	14	
5.2	Abwasserbeseitigung	14	
5.3	Löschwasser	14	
6	Altlasten	15	
7	Immissionsschutz	15	
8	Denkmalschutz	19	
9	Fragen der Realisierung	19	
10	Flächenbilanz	19	
11	Gutachten	20	

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Waldflächen des Klatenberges am nördlichen Ortsrand Telgtes unmittelbar nördlich der B 51. Es umfasst die Flächen des Altenheimes „Maria Rast“ sowie die Flächen des ehemaligen Förder-schulheimes St. Michael. Darüber hinaus werden der Kreuzungsbe-reich des Klatenbergwegs mit der B 51 sowie die östlich daran angrenzenden Flächen in den Bebauungsplan einbezogen, um die im folgenden erläuterte Verkehrserschließung des Plangebietes zu si-chern.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind im Aufstellungsbe-schluss beschrieben und entsprechend im Bebauungsplan festge-setzt.

1.2 Anlass der Planung und Aufstellungsbeschluss

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht zweier Vorha-bentträger, die Flächen nördlich der B 51 im Bereich des Altenheims „Maria Rast“ sowie des ehemaligen St. Michael-Heimes planungs-rechtlich zu entwickeln. Geplant ist die Revitalisierung des Pflege-heimes „Maria Rast“ mit ergänzenden Wohnnutzungen (z.B. seniorengerechte Wohnungen, Mehrgenerationen Wohnen) sowie die Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung (Ein-zelhäuser) im Bereich des ehemaligen Michaelheims östlich des Ei-chenweges.

Derzeit befindet sich das Plangebiet in einem Bereich ohne Bebau-ungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Der Bebauungsplanes „Klatenberge - Ost“ hat am 11.12.2009 Rechtskraft erlangt. Mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts vom 24.02.2010 wurde der Bebauungsplan jedoch außer Vollzug gesetzt. Mit Datum vom 22.06.2010 hat der Rat der Stadt Telgte den Be-schluss zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB gefasst, um die im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gerügten Fehler des Bebauungsplanes zu heilen und damit die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante städtebauliche Entwicklung im Plange-biet zu schaffen.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusam-menhangs der Stadt Telgte befindet, wurde geprüft, ob die Voraus-setzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 5,2 ha und einer damit verbundenen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 18.000 qm liegt der Bebauungsplan unterhalb der in § 13 a (1) BauGB genannten Größenbeschränkung.
- 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 § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Telgte 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.

1.4 Derzeitige Situation im Plangebiet

Der größte Teil des Plangebietes wird durch die Flächen des ehemaligen St. Michael-Heim sowie die Flächen des Pflegeheims Maria Rast eingenommen. Diese werden durch die baulichen Anlagen der Heimeinrichtungen in Verbindung mit den zugehörigen Freiflächen geprägt. Die Flächen des ehemaligen St. Michael-Heim standen einige Jahre leer und wurden zwischenzeitlich abgerissen. Teilflächen des Grundstücks wurden zwischenzeitlich einer Neubebauung zugeführt. Der westliche Teil des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die südlich verlaufende B 51 ist derzeit baulich nicht genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch eine aufgelockerte und stark durchgrünte Einfamilienhausbebauung mit insbesondere entlang des Waldweges großzügigen Grundstückszuschnitten geprägt. Nördlich schließen die Waldflächen des Klatenberges an.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über zwei Anbindungen an die B 51 im Bereich Klatenbergweg und Eichenweg. Zum Schutz vor Lärmimmissionen der B 51 wurde entlang der B 51 eine Lärmschutzwand errichtet, die im Bereich der Zufahrt zum Eichenweg unterbrochen wurde.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Flächen für Gemeinbedarf“

unterschiedlicher Zweckbestimmung (St. Michael-Heim, Pflegeheim „Maria Rast“) dar. Die unmittelbar an die B 51 angrenzenden Flächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Immissionschutzpflanzung“ dargestellt. Östlich des St. Michael-Heimes und des Pflegeheimes „Maria Rast“ stellt der Flächennutzungsplan im Übergang zum Freiraum für die in Ansätzen besiedelten Flächen „gemischte Bauflächen“ dar.

Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind entsprechend ihrer heutigen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Östlich grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ mit einer überlagernden Darstellung als Landschaftsschutzgebiet an das Plangebiet an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Daher erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend dem im Folgenden erläuterten Festsetzungen eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ für das Pflegeheim „Maria Rast“ und „Wohnbauflächen“ für die übrigen Bereiche. Ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

1.6 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung des Pflegeheimes „Maria Rast“ und die Entwicklung eines Wohnquartiers auf den Flächen des ehemaligen Förderheimes St. Michael.

Entsprechend den angrenzenden Nutzungen sollen im Bereich des ehemaligen St. Michael-Heimes ein Wohnquartier mit 15 maximal zweigeschossigen Einzelhäusern entstehen, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt und die Altersstruktur des Stadtteils durch die Ansiedlung von jungen Familien stärker durchmischt. Im Bereich der westlichen neuen Zufahrt ins Plangebiet (s. Pkt. 3 der Begründung) sind 5 Einfamilienhäuser vorgesehen. Weitere 8 eingeschossigen Wohnhäuser sollen zwischen der Seniorenanlage und dem Eichenweg entstehen.

Das Gebäude des Pflegeheim „Maria Rast“ soll baulich erneuert und energetisch optimiert werden. Künftig soll das Konzept einer Betreuung der Bewohner in Wohngruppen in den Vordergrund gestellt werden. Ergänzt wird das Pflegeheim durch eine unmittelbar westlich gelegene maximal dreigeschossige Bebauung mit ca. 40 seniorenge rechten Wohnungen, die mit dem Pflegeheim einen gemeinsamen Innenhof bilden.

Aufgrund der Festsetzungen zur zulässigen Mindestgröße der Grundstücke können somit insgesamt 28 neue Einfamilienhäuser entstehen. Darüber hinaus sind 5 Einfamilienhäuser im Plangebiet

vorhanden. Da planungsrechtlich jeweils 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind, sind theoretisch 56 Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern denkbar..

Wie bereits erwähnt, ist die Lage am Waldrand des Klatenberges für Einfamilienhäuser sehr attraktiv. Zur Innenstadt besteht eine direkte Verbindung über den Klatenbergweg. Aufgrund der Vorgaben des Straßenbaulastträgers der B 51 wird im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes die Reduzierung der Zufahrten aus dem Plangebiet zur B 51 aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, so dass die Zufahrt zum Eichenweg geschlossen werden soll. Um die Erschließung des Pflegeheimes „Maria Rast“ und der nördlich gelegenen Flächen des ehemaligen Förderheimes St. Michael zu gewährleisten, ohne das bestehende Straßennetz (Waldweg) übermäßig zu belasten, ist eine Verbindungsstraße zwischen Klatenbergweg und Eichenweg geplant. Der Knotenpunkt Klatenbergweg / B 51 soll durch die Anordnung einer Lichtsignalanlage mit Linksabbiegespuren ausreichend leistungsfähig gestaltet werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen auch die südlich der geplanten Verbindungsstraße gelegenen Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden und somit der Eingangsbereich des Quartiers baulich gefasst werden.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

- **„Allgemeines Wohngebiet“**

Die Bauflächen im Plangebiet werden mit Ausnahme der Flächen des Pflegeheimes „Maria Rast“ entsprechend der geplanten Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die angestrebte wohnbauliche Entwicklung mit hoher Qualität zu sichern und insbesondere das mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen in den eng bemessenen Erschließungsstraßen des Gebietes zu vermeiden.

- **„Sonstiges Sondergebiet“**

Für das Pflegeheim „Maria Rast“ ist die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ vorgesehen, um die bestehende Nutzung des Pflegeheimes in seiner spezifischen Anlage und seinen ergänzenden Nutzungen langfristig planungsrechtlich zu sichern. Zulässig sind hier

bauliche Anlagen des Pflegeheimes sowie die erforderlichen Serviceeinrichtungen für die Bewohner inklusiv eines Cafés.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise / Baukörperhöhen / Geschossigkeit

- **„Allgemeines Wohngebiet“**

Entsprechend der derzeitig erkennbaren Nachfrage und der umgebenden Bebauung wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Für die geplante Wohnbebauung wird überwiegend eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 9,50 m festgesetzt.

Für die Flächen zwischen Seniorenheim und Eichenweg wird eine eingeschossige Bebauung mit einer reduzierten Gebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt, um in diesem Bereich den bisherigen städtebaulich offenen Eindruck bis zur höheren Bebauung des Seniorenheims zu erhalten.

Unterer Bezugspunkt für die vorgenommenen Festsetzungen der Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Mit diesen Festsetzungen wird das Einfügen der Bebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sichergestellt.

Ergänzend werden im Rahmen der Gestaltungsfestsetzungen, die gem. § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden, Festsetzungen zu der maximal zulässigen Traufhöhe der Wohngebäude getroffen (siehe Pkt.2.3).

- **„Sonstiges Sondergebiet“**

Für die Gebäude des Pflegeheims „Maria Rast“ sowie die angrenzend geplante Bebauung mit seniorengerechte Wohnungen wird dem Bestand entsprechend eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 12,0 m festgesetzt, auch hier gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße.

Hier gilt entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand eine abweichende Bauweise, um Baukörperlängen von mehr als 50 m zu ermöglichen.

2.2.2 Überbaubare Flächen

- **„Allgemeines Wohngebiet“**

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ werden die überbaubaren Flächen großzügig durch Baugrenzen festgesetzt, um einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind dabei im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig, um Vorgärten und Gartenzonen von einer baulichen Nutzung freizuhalten. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage / dem Carport ist bis zu einer Tiefe von 3.0 m zulässig. Entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind diese Anlagen mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze anzuordnen.

- **„Sonstiges Sondergebiet“**

Für den Bereich des „Sonstigen Sondergebietes“ umfassen die überbaubaren Flächen – mit einem Abstand zu den Grundstücksgrenzen – das gesamte Grundstück, um hier eine höchstmögliche Flexibilität für spätere Maßnahmen zu sichern.

2.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl

- **„Allgemeines Wohngebiet“**

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend den Obergrenzen der BauNVO mit max. 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse (siehe Pkt. 2.2.1) die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

- **„Sonstiges Sondergebiet“**

Für das „Sonstige Sondergebiet“ wird in Anlehnung an den vorhandenen Bestand eine maximale GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

2.2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

- **„Allgemeines Wohngebiet“**

Um eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden und die Integration der Bebauungsstrukturen in das bestehende Umfeld zu gewährleisten, wird die Mindestgröße der Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes (ehem. Michaelsheim) für Einzelhäuser auf 1.000 qm und in den südlichen Teilen auf 400 qm begrenzt.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen bereits bebauten Grundstücke, die teilweise eine geringere Grundstücksgröße als 1000 qm aufweisen, genießen Bestandschutz.

2.2.5 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

- **„Allgemeines Wohngebiet“**

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes durch den Bau von Kleinstwohnungen und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf den nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsam dimensionierten Wohnstraßen (Breite 5,50 m) verhindert werden. Zudem soll ein gewisses Höchstmaß an Einwohnerdichte nicht überschritten werden.

- **„Sonstiges Sondergebiet“**

Für das „Sonstige Sondergebiet“ wird auf die Festsetzung einer maximalen Zahl an Wohneinheiten verzichtet, um Flexibilität für die spätere Umsetzung offenzuhalten. Die gemäß Bauordnung NRW erforderliche Zahl an Stellplätzen für Bewohner, Personal und insbesondere für die Besucher der Anlage ist auf dem privaten Grundstück vorzuhalten, um negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in den Wohnstraßen zu vermeiden.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Für das Wohnquartier werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW getroffen, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper zu sichern.

Um das Einfügen der geplanten Wohngebäude in das Erscheinungsbild der in der Umgebung vorhandenen Bebauung zu sichern, wird die maximal zulässige Traufhöhe für die zweigeschossige Bebauung auf max. 4,50 m und für die eingeschossige Bebauung auf max. 3,50 m begrenzt. Als Traufhöhe gilt dabei der Schnittpunkt der Au-

ßenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.

Im Übrigen beschränken sich die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, die das Ortsbild prägen: Ausrichtung der Gebäude (Firstrichtung), Dachform sowie Farbe und Material von Außenwänden und Farbe und Material der Dacheindeckung. Grundsätzlich sind dabei innerhalb des Wohnquartiers nur Satteldächer zulässig. Ausgeschlossen werden sollen regional untypische Materialien und Bauformen (z.B. Blockhäuser).

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Derzeit wird das Plangebiet über zwei Zufahrten (Eichenweg und Klatenbergweg) von der B 51 erschlossen.

Die Einmündungen in den Klatenbergweg und den Eichenweg sind aufgrund der hohen gefahrenen Geschwindigkeiten und der Lärmschutzwände entlang der B 51 derzeit nur schwer zu erkennen. Zudem bestehen für die Verkehrsteilnehmer der untergeordneten Zufahrten schlechte Sichtverhältnisse. Begegnungsverkehre (z.B. PKW / Müllfahrzeug) sind nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme möglich.

Seitens des Straßenbaulastträgers besteht aus Gründen der Verkehrssicherheit daher die Forderung, die Anbindungen an die B 51 auf eine Zufahrt am Klatenbergweg zu reduzieren. Die Zufahrt zum Eichenweg soll abgebunden werden, um ein wiederholtes unerwartetes Abbiegen von Verkehrsteilnehmern von der Bundesstraße und die daraus resultierende Verkehrsgefährdung zu vermeiden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt somit zukünftig vollständig durch Anbindung an den Kreuzungspunkt Klatenbergweg / B 51.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln, wurde zu dem Bebauungsplan eine verkehrstechnische Untersuchung* erarbeitet, die die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Klatenbergweg / B 51 auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen betrachtet.

Um auch die langfristigen Entwicklungen abschätzen zu können, wurde darüber hinaus eine Prognose der Verkehrsbelastung für das Jahr 2025 erarbeitet. Ausgehend von diesen Belastungszahlen wurden in dem Gutachten Vorschläge für eine leistungsfähige Umgestaltung des Knotenpunktes unter Berücksichtigung der durch die geplanten Wohngebäude (max. 106 Wohneinheiten) verursachten Verkehre erarbeitet.

Vorgesehen ist der Umbau des Kreuzungspunktes mit Linksabbiege-

* Stadt Telgte, Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des geplanten Wohngebietes „Klatenberge-Ost“ in Telgte, Ingenieurgesellschaft nts mbh, Münster, September 2010

spuren und Lichtsignalanlage. Mit Abbindung des Eichenweges von der B 51 können demnach durch Bündelung der Abbiegevorgänge am Knotenpunkt B 51 / Klatenbergweg und Anlage von Linksabbiegespuren bei gleichzeitig gesteigerter Anzahl von Abbiegevorgängen Gefahrensituationen entlang der Bundesstraße vermieden werden. Die Linksabbiegespuren tragen zu einem guten Verkehrsfluss entlang der B 51 bei. Mit der Umgestaltung der Kreuzung wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gegenüber den heutigen Verkehrsverhältnissen auch unter Berücksichtigung der mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehrsbewegungen nachhaltig verbessert. Konflikte zwischen Linksabbiegern und Geradeausfahrern bzw. Radfahrern entfallen gänzlich. Die Linksabbiegespuren im Zuge der B 51 sowie die Lichtsignalanlage selbst tragen zur Erkennbarkeit des Kreuzungsbereichs bei und reduzieren damit das Gefahrenpotenzial. Begegnungsverkehr in den untergeordneten Zufahrten kann sicher abgewickelt werden. Eine Nutzung des Klatenbergweges in südlicher Richtung als Schleichweg in die Innenstadt ist auf Grund der verkehrlichen Widerstände in diesem Bereich nicht zu erwarten.

3.2 Innere Erschließung

Ausgehend von dem Kreuzungspunkt Klatenbergweg / B 51 ist eine Verbindungsstraße zwischen Klatenbergweg und Eichenweg entlang der Plangebietsgrenze geplant, um eine übermäßige Verkehrsbelastung des Waldwegs zu vermeiden und die Verkehre auf direktem Wege aus dem Plangebiet abzuleiten. Um eine wirtschaftliche Nutzung dieser Erschließungsanlagen zu gewährleisten, werden die südlich dieser Verbindungsstraße gelegenen und durch diese erschlossenen Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls als Bauflächen ausgewiesen.

Um die in diesem Bereich unmittelbar nördlich der Plangebietsgrenze vorhandenen Eichen durch die Anlage der Straße nicht zu beeinträchtigen, wird die Verbindungsstraße in ihrem Verlauf teilweise nach Süden verschwenkt.

Die Erschließung des Wohnquartiers auf dem Gelände des St. Michael-Heims erfolgt durch eine Ringschließung ausgehend vom Eichenweg, die auch die Seniorenwohnanlage erfasst. Die Gestaltung der Wohnstraßen ist verkehrsberuhigt in einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

Ausgehend von diesem Erschließungsring werden einzelne hinterliegende Grundstücke über private Wegeflächen, die im Bebauungsplan durch ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht gesichert sind, erschlossen. Im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage ist eine Verbreiterung der vorhandenen Wegefläche nach Süden erforderlich, um den im

nördlichen Bereich der Straßenfläche vorhandenen Baumbestand langfristig zu erhalten.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird ausgehend vom Eichenweg eine Zufahrt für Not- und Rettungsfahrzeuge für die Flächen des Pflegeheims durch ein Geh- und Fahrrecht planungsrechtlich gesichert.

Die ehemalige Anbindung des Eichenwegs an die B 51 wird entsprechend der derzeitigen Nutzung und der Eigentumsverhältnisse als „private Verkehrsfläche“ mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Eine Anbindung des Eichenweges an die B 51 ist nicht mehr vorgesehen. Für Notfälle kann im Falle einer Blockade der Kreuzung Klatenbergweg / B 51 auch der in Richtung Westen zur Westbeverner Straße führende Waldweg als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ins Plangebiet genutzt werden.

3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf gem. Bauordnung NRW, ist sowohl bezogen auf das Pflegeheim „Maria Rast“ als auch bezogen auf geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Darüber hinaus wird, bezogen auf das Wohngebiet eine angemessene Zahl an Stellplätzen für Besucher (ca. 20 % des privaten Stellplatzbedarfs) im öffentlichen Straßenraum im Rahmen der Ausbauplanung nachgewiesen. Bei einer maximal möglichen Zahl von 56 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern innerhalb des Plangebietes entspricht dies ca. 10-12 öffentlichen Parkplätzen. Für den Besucherverkehr des Pflegeheimes „Maria Rast“ werden entsprechende Flächen auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

3.4 Fuß- und Radwegenetz

Die Wohnstraßen im Plangebiet übernehmen aufgrund ihrer zur Verkehrsberuhigung beitragenden Gestaltung auch Funktionen für den Radfahrer und Fußgänger.

Die fußläufige Anbindung über die B 51 an die Innenstadt Telgtes ist über den signalisierten Knotenpunkt B 51/ Klatenbergweg gewährleistet.

4 Belange des Freiraumes

Der Bebauungsplan dient der Reaktivierung der baulich bereits genutzten Flächen im Bereich des ehemaligen St. Michael-Heims sowie der Umstrukturierung des Pflegeheims „Maria Rast“.

Allerdings werden durch die mit der Planung verbundene Nutzungsin-tensivierung an verschiedenen Stellen des Plangebietes auch bisher unversiegelten und zum Teil brach gefallen Flächen in Anspruch genommen.

Wesentliches Charakteristikum des Plangebietes und seines Umfeldes ist die Durchgrünung sowohl des vorhandenen Wohngebietes als auch der Freiflächen rund um das Pflegeheim „Maria Rast“.

Erhaltenswerte Gehölzstrukturen werden soweit möglich planungsrechtlich gesichert (z.B. im Zufahrtsbereich des Pflegeheimes „Maria Rast“) bzw. in die Planung integriert (Verschwenk der südwestlichen Verbindungsstraße zum Schutz der nördlich – außerhalb des Plangebietes – gelegenen Eichen). Der Grundstücksstreifen zwischen der Plangebietesgrenze und der Verbindungsstraße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Unmittelbar östlich des Eichenwegs wird als Trennung zwischen den bestehenden Bauflächen und der geplanten Neubebauung im Anschluss an das Altenheim eine „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Außer den Brachflächen befinden sich in diesem Bereich weitere Strukturen – insbesondere hochwertige Altholzreihen – die Lebensraum für Flora und Fauna bieten. Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um festzustellen, ob mit der Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden*.

Für einen Teil der sog. planungsrelevanten Arten kann aufgrund der vorhandenen und umgebenden Strukturen ausgeschlossen werden, dass mit der Vorhabensrealisierung Tatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Fledermäuse, Grünspecht und Gartenrotschwanz hingegen könnten im Plangebiet vorkommen und durch Einzelmaßnahmen beeinträchtigt werden. Unter Beachtung der Bauzeitenregelung (Fällung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten 1. März bis 30. September) und dem naturnahen Ausbau des Fürstendykgrabens kann jedoch ausgeschlossen werden, dass mit der Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG hervorgerufen werden. Artenschutzrechtliche Regelungen stehen der Verwirklichung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen. Die Berücksichtigung der o.g. Punkte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Telgte und dem Erschließungsträger gesichert.

* Bebauungsplan „Klatenberge Ost“ – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Wolters Partner, Coesfeld, Mai 2009 / Ergänzung Oktober 2010

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Trafostationen können als Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festlegung der notwendigen Standorte erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes.

5.2 Abwasserbeseitigung

Zu dem Bebauungsplan wurde eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung* durchgeführt. Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Die Beseitigung des Schmutzwassers kann wie bisher über das bestehende Netz erfolgen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt derzeit durch Einleitung in das parallel zur B 51 verlaufende Gewässer 10000 Fürstendiekgraben, das seine Vorflut in der Ems findet. Die künftige Erschließungsstraße Eichenweg wird über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal an die Einleitungsstelle in den Fürstendiekgraben angeschlossen. Dieser soll im Bereich des Plangebietes nach Norden aufgeweitet und ökologisch umgestaltet werden, um so ausreichenden Retentionsraum für das anfallende Niederschlagswasser zu bieten. Die erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ planungsrechtlich gesichert.

* Bebauungsplan Klatenberge – Ost, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung, Flick Ingenieurgemeinschaft, Ibbenbüren, Januar 2009

5.3 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes kann zum Teil (48 cbm/h für eine Dauer von 2 Stunden) über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet werden. Für den darüber hinaus gehenden Löschwasserbedarf – weitere 48 cbm/h für eine Dauer von 2 Stunden – sind zusätzliche Maßnahmen der Löschwasserspeicherung vorzusehen. Hierzu wird nördlich des Altenheimes innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes eine direkt an der Erschließungsstraße gelegene Fläche für eine zentrale Löschwasserspeicherung freigehalten. Die Zugänglichkeit der Fläche wird durch ein Geh- und Fahrrecht zu

Gunsten der Einsatzfahrzeuge planungsrechtlich gewährleistet. Darüber hinaus soll sofern erforderlich eine Löschwasserspeicherung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

6 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen für das Plangebiet keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

7 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt im Süden Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der B 51. Lärmschutzwände sind entlang der B 51 bereits vorhanden. Im Zuge der Planung wird, wie oben bereits beschrieben, die Zufahrt vom Eichenweg zur B 51 aufgehoben. Die Lücke in der beiderseits der Zufahrt vorhandenen Lärmschutzwand soll geschlossen werden. Die zu ergänzende Lärmschutzwand wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der Kreuzung Klatenbergweg/B51 ist eine Unterbrechung der Lärmschutzwand vorgesehen, um die Radfahrer und Fußgänger im Kreuzungsbereich sicher zu führen. Der veränderte Verlauf der Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhe der festgesetzten Lärmschutzwände entspricht jeweils den bestehenden Wänden.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten* erstellt. Grundlage für das schalltechnische Gutachten bildet die zu dem Bebauungsplan erstellte o.g. verkehrstechnische Untersuchung**.

Dabei wurden zunächst die Auswirkungen des mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehrs betrachtet. Generell ist festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von den Beurteilungspegeln der Verkehrsgeräusche durch den Neuverkehr auf dem Klatenbergweg und dem Eichenweg in allen Bereichen des Bebauungsplanareals sicher unterschritten werden.

Bei Betrachtung der Gesamtverkehrssituation mit den Verkehrsgeräuschen der B 51 unter Berücksichtigung des durch eine Lichtzeichenanlage geregelten Knotens B 51 / Klatenbergweg ergibt sich, dass auch hier die schalltechnischen Orientierungswerte größtenteils eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Hinblick auf die Bestandsbebauung treten z. T. Erhöhungen der Verkehrsgeräusche von typischerweise 1 bis 3 dB auf. Andererseits führt die geplante Bebauung aufgrund ihrer Abschirmwirkung in Teilbereich auch zu Minderungen der Verkehrslärmimmissionen um bis zu 3 dB.

An einzelnen Bestandsgebäuden werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete hingegen nicht eingehalten. Dies betrifft die der Bundesstraße

* Verkehrslärmeinwirkung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Klatenberge-Ost, Schallgutachten Nr. 585608-6_1, Uppenkamp und Partner, Ahaus, September 2010

** Stadt Telgte, Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des geplanten Wohngebietes „Klatenberge-Ost“ in Telgte, Ingenieurgesellschaft nts mbh, Münster, September 2010

nächstgelegenen und nicht durch die geplante Bebauung abgeschirmten Gebäude Eichenweg 10/12, 17, 19, 21 und 24 sowie Klatenbergweg 29 und 30.

An den Gebäuden Eichenweg 17, 19, 21 und 24 sowie Klatenbergweg 29 und 30 werden zwar die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten, die Gesamtverkehrslärmbelastung liegt aber unterhalb der für Mischgebiete (MI) geltenden Orientierungswerte, bei deren Einhaltung ebenfalls von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist. Die für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärm-Grenzen in Wohngebieten gemäß Weltgesundheitsorganisation WHO und des Sachverständigenrates für Umweltfragen (RSU) werden an diesen Gebäuden ebenfalls unterschritten.

Am Wohngebäude Eichenweg 10/12 liegt derzeit bereits eine Geräuschbelastung vor, bei der sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) als auch die für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärm-Grenzen in Wohngebieten gemäß Weltgesundheitsorganisation WHO und des Sachverständigenrates für Umweltfragen (RSU) überschritten werden.

Die Zunahme des Straßenverkehrslärms bedingt durch den Neuverkehr aus dem Plangebiet ist hier relativ gering. Relevant wird die Zunahme des Verkehrslärms durch den Zuschlag für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen. Bedingt hierdurch ergeben sich Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche, die am Tag den für die Sanierung von Bundesfernstraßen geltenden Grenzwert von 70 dB(A) erreichen und den nachts geltenden Grenzwert von 60 d(A) zumindest an der Nordfassade des Gebäudes überschreiten.

Im Rahmen der planerischen Abwägung war zu prüfen, ob für die genannten Gebäude durch die Anordnung aktiver Maßnahmen eine Minderung erreicht werden kann.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass mit der bestehenden Lärmschutzwand bereits aktive Schallschutzmaßnahmen realisiert wurden. Mögliche weitere aktive Schallschutz-Maßnahmen zur Minderung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm wurden im Schallgutachten geprüft. Bezogen auf die Gebäude Eichenweg 17, 19, 21 und 24 wird dabei deutlich, dass die Überschreitung der Orientierungswerte gering ist (1 – 3 dB) und nach wie vor „gesundes“ Wohnen gewährleistet ist, da die Orientierungswerte für Mischgebiete in diesen Bereichen unterschritten werden. Demgegenüber stellen sich die für eine wirksame Minderung der Schallimmissionen notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen, die eine Erhöhung der Schallschutzwand von bis zu 3 m auf einer Länge von ca. 300 m erfordern würden, als unverhältnismäßig dar. Unabhängig davon wäre

eine Schallschutzwand dieser Höhe (Gesamthöhe ca. 7 m) städtebaulich nicht verträglich in das Umfeld zu integrieren.

Gleiches gilt für die Gebäude Klatenbergweg 29 und 30, bei denen zur Minderung der geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte von tags 0,1 dB bzw. 2 dB Lärmschutzwände entlang des Klatenbergwegs in einer Höhe von 2 – 4 m erforderlich würden.

Für das Gebäude Eichenweg 10/12, dessen zusätzliche Lärmimmissionen im Wesentlichen von der Umgestaltung des Kreuzungspunktes Klatenbergweg / B 51 verursacht werden, würde die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ebenfalls eine Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand um 2,50 bis 4,50 m erfordern, die unabhängig von dem unverhältnismäßig hohen ökonomischen Aufwand städtebaulich in dem Eingangsbereichs des Siedlungsbereichs Klatenberge nicht vertretbar sind.

Aufgrund der im Zuge der Bebauungsplanung notwendigen wesentlichen Änderung des Knotenpunktes B 51 / Klatenbergweg entsteht bei Realisierung der betrachteten Ausbaumaßnahme ein grundsätzlicher Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen (s.u.) wodurch der Schallschutz dieser Gebäude gewährleistet ist.

In einem weiteren Schritt wurden in dem Gutachten die Auswirkungen der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen auf die geplante Bebauung betrachtet. Auch hier ist zunächst festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in den überwiegenden teilen des Plangebietes eingehalten werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben sich lediglich für den südwestlichen Teil des Plangebietes sowie für die östlich des Eichenweges am südlichen Plangebietsrand gelegenen Flächen.

Auch für diese Bereiche wurde im Rahmen des Schallgutachtens geprüft, ob wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen möglich sind.

Für die Bereiche im Südosten des Plangebietes ist festzustellen, dass als wirksame Schallschutzmaßnahme die Erhöhung der Schallschutzwand um 1,0 bis 2,5 m ebenfalls auf einer Länge von ca. 300 m erforderlich wäre.

In den südwestlichen Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Freibereiche zur Tagzeit um bis zu 7 dB überschritten. Im Bereich der Fassaden ergeben sich Überschreitungen für die Erdgeschosse von 6 dB tags bzw. 8 dB nachts sowie für die Obergeschosse 9 dB am Tag und 10 dB in der Nacht.

Die gemäß Umwelt-Sachverständigenrat und WHO für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärmgrenzen von tags 65 dB und nachts 55 dB werden im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des am weitesten westlich geplanten Wohnhauses im unmittelbaren Kreuzungsbereich Klatenbergweg / B 51 eingehalten. Dort ergibt sich vor der

Südfassade des geplanten Wohnhauses eine Überschreitung des Nachtwertes von 55 dB um 1 dB. Die sog. enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB (A) am Tag und 60 dB (A) nachts werden bezogen auf die Erd- und Obergeschosse im gesamten Plangebiet eingehalten.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auch in den Freibereichen in dem südwestlichen Teil des Plangebietes wäre eine Erhöhung der Lärmschutzwand von deutlich mehr als 4 m erforderlich, wodurch eine Wandhöhe von mehr als 8 m entstehen würde.

Die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete würde eine Erhöhung der Lärmschutzwand um 3 m auf ca. 7 m erforderlich machen.

Städtebaulich ist eine solche Lärmschutzwand wie oben bereits dargestellt im Hinblick auf das Ortsbild nicht verträglich realisierbar und erfordert einen unverhältnismäßigen ökonomischen Aufwand, da davon auszugehen ist, dass eine Erhöhung der bestehenden Wand gleichzusetzen ist mit einem kompletten Neubau in voller Länge.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass – wie in dem Gutachten nachgewiesen – im Plangebiet zwar die Orientierungswerte der DIN 18805 überschritten werden, die gemäß Umwelt-Sachverständigenrat und WHO für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärmgrenzen von tags 65 dB und nachts 55 dB im gesamten Plangebiet mit einer Ausnahme eingehalten werden und somit, unter der Voraussetzung, dass hier entsprechende passive Schallschutzvorkehrungen am Gebäude realisiert werden, gesunde Wohnverhältnisse trotz der prognostizierten Lärmbelastung weiterhin gewährleistet sind.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass mit der vorhandenen Lärmschutzwand bereits aktive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet bestehen, soll daher in Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes und der Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen der Immissionsschutz der Bebauung durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere für die im Südwesten des Plangebietes nördlich der Verbindungsstraße geplante Bebauung. Trotz Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind gesunde Wohnverhältnisse auch in diesem Bereich gewährleistet. Vor diesem Hintergrund sollen die durch die geplante Verbindungsstraße ohnehin erschlossenen Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer Wohnbebauung zugeführt werden und somit eine bauliche Fassung der Eingangssituation des geplanten Wohnquartiers gewährleistet werden.

Entsprechend der vorliegenden Lärmbelastung werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die verschiedenen daraus resultierenden Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen werden für die Außenbauteile der Ge-

bäude einzuhaltende Schalldämmmaße festgesetzt.

In einer weiteren Untersuchung* wurden die Auswirkungen der Umgestaltung des Kreuzungspunktes Klatenbergweg / B 51 auf den Verkehrslärm betrachtet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Änderung des Kreuzungspunktes eine Erhöhung des Verkehrslärms an einzelnen Gebäuden (Eichenweg 10, 12 und Klatenbergweg 20,23 und 23 a) um mehr als 3 dB (A) ausgelöst wird. Damit liegt für diese Gebäude eine wesentliche Änderung der Verkehrsanlage im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vor. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an mindestens einer Fassadenseite überschritten werden, besteht ein grundsätzlicher Anspruch auf Lärmschutz bei Realisierung der Maßnahme. Entsprechende Regelungen hierzu werden in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Telgte und dem Erschließungsträger aufgenommen.

* Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Ausbau des Knotenpunktes B 51 / Klatenbergweg in Telgte, Schallgutachten Nr. 585608-4, Uppenkamp und Partner, Ahaus, Dezember 2009

8 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

9 Fragen der Realisierung

Dem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Telgte und den Vorhabenträgern zu Grunde gelegt, der Regelungen insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung insbesondere der Erschließungsmaßnahmen trifft.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	5,26 ha	-	100,0 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	2,86 ha	-	54,4 %
• Sonstiges Sondergebiet	1,02 ha	-	19,4 %
• Wasserfläche	0,10 ha	-	1,9 %
• Fläche für die Wasserwirtschaft	0,11 ha	-	2,0 %
• Öffentliche Verkehrsfläche	1,06 ha	-	20,0 %
• Öffentliche Grünfläche	0,01 ha	-	0,2 %
• Private Grünfläche	0,06 ha	-	1,2 %
• Private Verkehrsfläche	0,04 ha	-	0,9 %

11 Gutachten

Zu dem Bebauungsplan wurden die folgende Gutachten und Fachbeiträge erarbeitet:

- Stadt Telgte, Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des geplanten Wohngebietes „Klatenberge-Ost“ in Telgte, Ingenieurgesellschaft nts mbh, Münster, September 2010
- Verkehrslärmeinwirkung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Klatenberge-Ost, Schallgutachten Nr. 585608-6_1, Uppenkamp und Partner, Ahaus, September 2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Ausbau des Knotenpunktes B 51 / Klatenbergweg in Telgte, Schallgutachten Nr. 585608-4, Uppenkamp und Partner, Ahaus, Dezember 2009
- Bebauungsplan Klatenberge – Ost, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung, Flick Ingenieurgesellschaft, Ibbenbüren, Januar 2009
- Bebauungsplan „Klatenberge Ost“ – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Wolters Partner, Coesfeld, Mai 2009 / Ergänzung Oktober 2010

Bearbeitet für die Stadt Telgte
im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, den 28.10.2010

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