

STADT TELGTE

36. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

„ALTSTADT-SÜD“

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

STAND: 19.09.2012

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	5
2.1	Abgrenzung	5
2.2	Beschreibung.....	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	5
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 36. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	7
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Flächen für Nebenanlagen.....	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Ver- und Entsorgung.....	10
5.7	Immissionsschutz.....	11
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.	ALTLASTEN	11
8.	KENNZEICHNUNG.....	15
9.	HINWEISE	16
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	16
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	17
	LITERATURVERZEICHNIS.....	18

1. Veranlassung

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans setzt im rückwärtigen Bereich des Grundstücke Bahnhofstraße 48 für den Bereich der ehemaligen Produktionshalle eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Deshalb sind bauliche Nutzungen im Bereich der Produktionshalle bisher nicht zulässig.

Für diese Produktionshalle (Flurstück 110 der Flur 8 der Gemarkung Telgte-Stadt) wird eine bauliche Umnutzung durch Umbau angestrebt. Diese Halle wurde bis zum Jahr 1979 von der Bettfedernfabrik Kruchen zu Produktionszwecken genutzt. Im Bereich dieser Halle befindet sich eine Altlast, die zu sanieren ist. In der 36. Änderung des Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass baurechtlich ein Umbau und eine Umnutzung der Produktionshalle zulässig ist, wenn die Sanierung der Altlast zumindest begonnen wurde.

Der vordere Bereich besteht aus den Flurstücken 108 und 109 der Flur 8 der Gemarkung Telgte-Stadt und der rückwärtige Bereich aus den Flurstücken 110 und 111. Ziel der Stadt Telgte ist es, einerseits die gegenwärtig baurechtswidrigen Zustände im vorderen Bereich möglichst zügig zu beseitigen und andererseits die Altlastensanierung und die Umnutzung im rückwärtigen Bereich planungsrechtlich zu regeln. Für beide Bereiche sollen deshalb gesonderte Änderungsverfahren durchgeführt werden. Die 36. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke 110 und 111.

Die 36. Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans.

Bei dieser Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, das sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, und der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Geltungsbereich der 36. Änderung hat eine Größe von rund 1.300 m². Die Änderung für den rückwärtigen Bereich wird in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der 35. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt.

Die Änderung für den vorderen Bereich umfasst die Flurstücke 108 und 109 und hat eine Fläche von rund 1.400 m². Somit wird die zulässige Grundfläche der 36. Änderung auch bei Hinzurechnung der zulässigen Grundfläche im Änderungsgebiet für den vorderen Bereich den Schwellenwert von 20.000 m² offensichtlich unterschreiten.

Die 36. Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn nach der Größe des Änderungsgebietes und nach der vorgesehenen zulässigen Art der baulichen Nutzung kann eine Errichtung von Anlagen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ausgeschlossen werden.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete). Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Emsaue". Dieses FFH-Gebiet befindet sich auf der nordöstlichen Seite der Altstadt von Telgte. Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Rand der Altstadt. Aufgrund der im Änderungsgebiet zulässigen Arten von baulichen Nutzungen und der zwischen Emsaue und Änderungsgebiet gelegenen Altstadt werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung dieser Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Deshalb wird diese Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Änderung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Änderung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, kein Ausgleich erforderlich.

Während ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht erforderlich ist, ist die Vermeidung der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB bei der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung der Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet gegenwärtig eine Grünfläche dar. Die Festsetzung eines Mischgebietes im Änderungsgebiet weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Telgte ab.

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist und der Flächennutzungsplan kann nach Rechtskraft der 36. Änderung des Bebauungsplans berichtigt werden.

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Stadtrats der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 2. Dezember 2010 die Aufstellung der 36. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt-Süd“ und deren Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, fand in der Zeit vom 7. Februar 2011 bis einschließlich 8. März 2011 statt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der 36. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 110 und 111 der Flur 8 der Gemarkung Telgte-Stadt. Es handelt sich um den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 48.

2.2 Beschreibung

Das Änderungsgebiet liegt am südwestlichen Rand der Altstadt von Telgte. Das Gebiet liegt unweit des Telgter Bahnhofes, zwischen dem Fußweg „Hagen“ im Nordosten und dem Bömerbach im Südwesten. Zwischen der Bahnhofstraße im Nordwesten und dem Gebiet der 36. Änderung liegt der Geltungsbereich der 35. Änderung des Bebauungsplans. Südöstlich schließen sich Grünflächen an das Gebiet der 36. Änderung an.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der Änderung beträgt etwa 0,13 ha.

Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Produktionshalle der Bettfedernfabrik. Die gegenwärtigen Geländehöhen im Geltungsbereich der Änderung liegen um 50 m ü. NN.

Auf der nordwestlichen Seite der Bahnhofstraße, der südwestlichen Seite des Bömerbachs und der nordöstlichen Seite des Hagens grenzen Allgemeine Wohngebiete an. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebiets erfolgt über die Bahnhofstraße.

Bis heute ist die Produktionshalle erhalten. Das Flurstück 111 ist gegenwärtig eine Rasenfläche.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Telgte ist wirksam und stellt den Geltungsbereich der 36. Änderung des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die 36. Änderung des Bebauungsplans beachtet die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB formulierten Grundzüge der Bauleitplanung. Diese Änderung des Bebauungsplans greift die eingetretene städtebauliche Entwicklung in deren Geltungsbereich auf. Besondere Konflikte oder Spannungen mit den in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen sind aufgrund der Festsetzungen der 36. Änderung nicht zu erwarten. Auf der gleichen Seite der Bahnhofstraße befindet sich stadteinwärts ab der Kreuzung durch die Grabenstraße bereits eine weitere Gemischte Baufläche.

Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – enthalten.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – unterteilt die Siedlungsbereiche einerseits in Wohnsiedlungsbereiche und andererseits in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche. Der Bereiche nördlich der Bahnanlagen einschließlich des Änderungsgebietes wird im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich festgelegt. Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung solcher Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von der Festlegung als Wohnsiedlungsbereich wird deshalb nicht abgewichen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die 36. Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

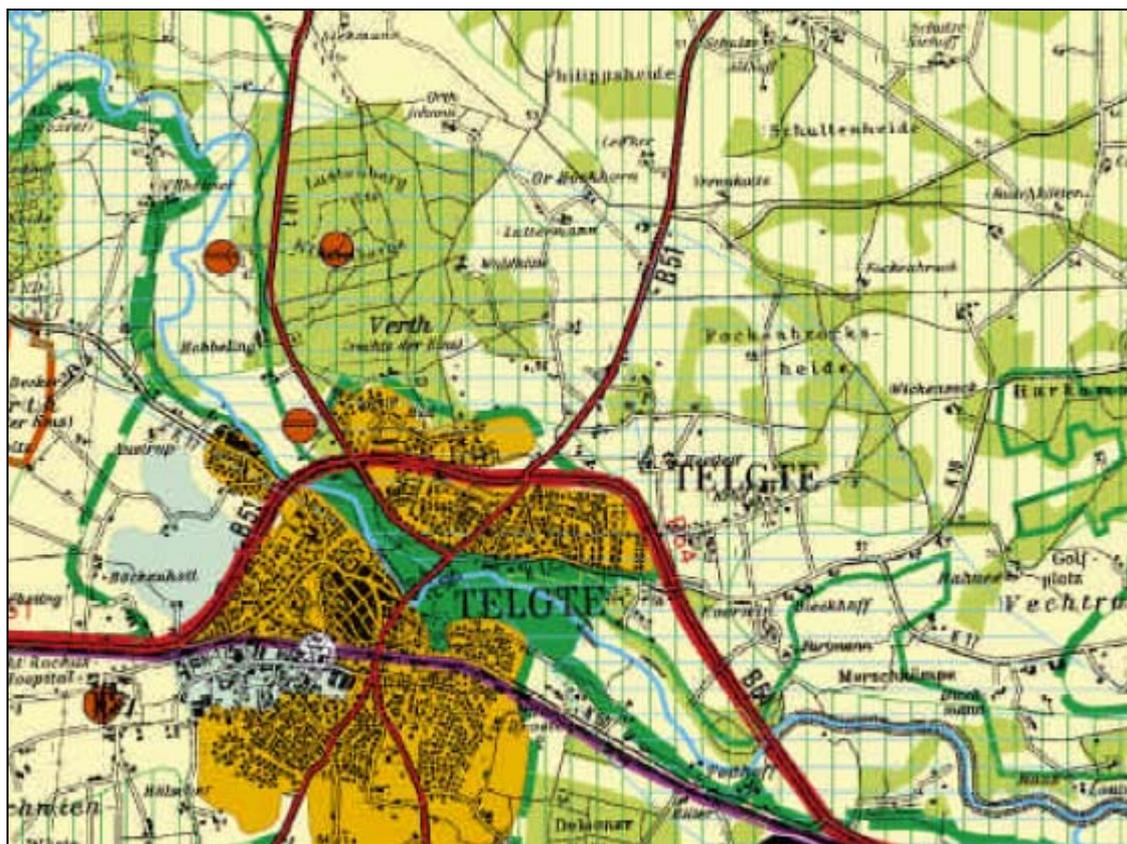


Abbildung 2: Ausschnitt aus Gebietsentwicklungsplan

4. Ziele und Zwecke der 36. Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll die 36. Änderung des Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel dieser Änderung des Bebauungsplans ist es, einen Umbau und eine Umnutzung der ehemaligen Produktionshalle auf dem rückwärtigen Gelände des Grundstücks Bahnhofstraße 48 zu ermöglichen. Die Zulässigkeit des Umbaus und der Umnutzung soll baurechtlich an die Altlastensanierung des Altstandorts der ehemaligen Bettfedernfabrik geknüpft werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich nicht wesentlich von den Festsetzungen für das angrenzende Gebiet der 35. Änderung unterscheiden.

Entlang des Bömerbaches soll der Gewässerrandstreifen nach § 90a Landeswassergesetz (LWG) beachtet werden.

Die 36. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen. Eine Umnutzung der ehemaligen Produktionshalle dient deshalb auch der Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.

Die 36. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Änderungsgebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Bisher war dort eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mischgebiete sind durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander der Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Somit bleibt die Wohnnutzung wie bisher allgemein zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1). In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 2). Somit sind Vergnügungsstätten im Gebiet der 36. Änderung des Bebauungsplans unzulässig. Bisher war im Geltungsbereich der 36. Änderung jegliche bauliche Nutzungen unzulässig. In den Baugebieten des Bebauungsplans in seiner bisher geltenden Fassung waren Vergnügungsstätten unzulässig.

Allgemein zulässig sind im Geltungsbereich der 36. Änderung aufgrund § 6 Abs. 2 BauNVO und den beiden textlichen Festsetzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Gebäuden und Räumen für freie Berufe richtet sich nach §§ 12 und 13 BauNVO.

Die erheblichen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im Bereich des Altstandorts der ehemaligen Bettfedernfabrik sind auf der Grundlage der durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Warendorf mit Datum vom 11. August 2011 erteilten bodenschutzrechtlichen Anordnung und des Sanierungskonzepts vom 30. Juni 2011 zu sanieren.

Bis zur Aufstellung und Inbetriebnahme der danach genehmigten Sanierungsanlagen ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB die festgesetzte bauliche Nutzung als Mischgebiet im Geltungsbereich der 36. Änderung des Bebauungsplans nicht zulässig (textliche Festsetzung 3).

Im Mischgebiet (MI) sind mit Verweis auf den § 38 Abs. 1 WHG i. V. m. § 90a Abs. 2 LWG gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen in einem Abstand von 6,0 m zur Oberkante der Böschung des Bömerbachs unzulässig. Im Mischgebiet (MI) sind mit Verweis auf den § 38 Abs. 1 WHG i. V. m. § 90a Abs. 2 LWG gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO in einem Abstand von 6,0 m zur Oberkante der Böschung des Bömerbachs unzulässig (textliche Festsetzung 4). Mit dieser textlichen Festsetzung sind andere bauliche Anlagen als Gebäude im Gewässerrandstreifen des Bömerbachs unzulässig. Somit werden durch die Festsetzungen der 36. Änderung des Bebauungsplans die Vorschriften über Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und nach § 90a LWG beachtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt. In dem Mischgebiet werden die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den für das angrenzende Gebiet der 35. Änderung festgesetzten Werten.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird nicht eingeschränkt.

Festgesetzt werden in der 36. Änderung für das Mischgebiet bis zu drei Vollgeschosse als Höchstmaß. Dies ist ein Vollgeschoss mehr als im angrenzenden Mischgebiet im Geltungsbereich der 35. Änderung des Bebauungsplans. Die vorhandene Produktionshalle hat eine Höhe, die der Höhe von drei Vollgeschossen heute üblicher Höhe entspricht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird für städtebaulich nicht erforderlich gehalten. Es werden keine Hausformen festgesetzt, so dass nach den Festsetzungen der 36. Änderung alle Hausformen zulässig sind. Für eine Beschränkung der zulässigen Hausformen wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen.

Baulinien

Entlang der Grundstücksgrenze zum Hagen wird eine Baulinie mit einem Abstand von 4,0 m festgesetzt. Im Gebiet der angrenzenden 35. Änderung wird ebenfalls eine Baulinie entlang des Hagens festgesetzt. Dort beträgt der Abstand der Baulinie zum Wegegrundstück des Hagens 2,0 m. Der Versatz zwischen den beiden unterschiedlichen Abständen der Baulinie entlang des Hagens befindet sich auf der gemeinsamen Grenze der Gebiete der 35. und der 36. Änderung des Bebauungsplans.

Mit dieser Baulinie wird die festgesetzte Baulinie, die auch in der Örtlichkeit unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße im Bereich der Gebäude Bahnhofstraße 41 und 43 vorhanden ist, einheitlich südlich der Bahnhofstraße fortgeführt. Die Baulinie dient der Sicherung des vorhandenen und durch die Anordnung der vorhandenen Gebäude geprägten Ortsbilds.

Baugrenzen

Entlang des Bömerbachs wird eine Baugrenze mit einem Abstand von 6,0 m zum Gewässergrundstück festgesetzt. Mit dem gleichen Abstand zum Gewässer wird die Baugrenze auch in der 35. Änderung festgesetzt. Damit wird die Mindestbreite für Gewässerrandstreifen im Innenbereich von 5,0 m nach § 90a Abs. 3 LWG beachtet.

In südöstliche Richtung wird eine Baugrenze auf der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 110 und 111 festgesetzt. Damit ist das bisher unbebaute Flurstück 110 auch künftig nicht mit Gebäuden überbaubar. Städtebaulich ist eine Bebauung auf diesem Flurstück aus Rücksicht auf die angrenzenden Grünflächen nicht erwünscht.

5.4 Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

5.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich der 36. Änderung des Bebauungsplans werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebiets erfolgt wie bisher über die Bahnhofstraße.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist für das Änderungsgebiet vorhanden. Gleiches gilt für die Abwasser- und Abfallentsorgung. Zusätzliche Leitungstrassen können auf dem Änderungsgebiet verlegt werden.

5.7 Immissionsschutz

Für eine geplante Wohnnutzung auf dem Flurstück 110 ist eine schalltechnische Untersuchung durch die Sachverständigen für Immissionsschutz Uppenkamp und Partner erstellt worden. Das Gutachten umfasst eine Untersuchung über die Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr auf der südlich benachbarten Bahnstrecke 2013 (Münster – Warendorf) zur Tages- und Nachtzeit nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Dabei wurden die Geräuscheinwirkungen punktuell für die maßgeblichen Immissionsorte an den Fassaden sowie flächenhaft für das gesamte Beurteilungsgebiet dargestellt.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben Folgendes ergeben:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag und nachts 45 dB(A) werden vor allen Fassadenbereichen am Tag und in der Nacht unterschritten.
- Die höchste Schallimmission durch den Schienenverkehr liegen mit Beurteilungspegeln von 45 dB(A) bis 47 dB(A) am Tag und in nachts von 39 dB(A) bis 41 dB(A) vor der Bahnstrecke 2013 zugewandten Südost- und Südwestfassaden des betrachteten Gebäudekomplexes vor. An den nordöstlichen und nordwestlichen liegenden Fassaden liegen Beurteilungspegel zwischen 36 dB(A) und 39 dB(A) am Tag und unter 35 dB(A) nachts vor.

Da die Beurteilungspegel für Mischgebiete (MI) größer sind als für Allgemeine Wohngebiete (WA), kann davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungspegel für Mischgebiete durch den Schienenverkehrslärm im Gebiet der 36. Änderung des Bebauungsplans deutlich unterschritten werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In dem Mischgebiet wird wie auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadt-Süd“, insbesondere dessen 35. Änderung, die zulässige Dachneigung als äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt. Im Mischgebiet wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW eine Dachneigung von 0-30° festgesetzt. Im Bereich dieser festgesetzten Spanne für die Dachneigung liegt das Dach der ehemaligen Produktionshalle. Die örtliche Bauvorschrift über die Dachneigung dient der Sicherung des vorhandenen Ortsbilds.

7. Altlasten

Mitte der 1970er Jahre wurden in der ehemaligen Bettfedernfabrik leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) in Form von Tetrachlorethen für die Reinigung der Bettfedern eingesetzt. Mündlichen Mitteilungen zu Folge wurde in der ehemaligen Bettfedernfabrik eine Waschmaschine für die Entfettung von Gänsedaunen betrieben. Die eingesetzten Lösemittel, im Wesentlichen wohl Tetrachlorethen, gelangten über Handhabungsverluste und über Kondensationsverluste in den Boden und das Grundwasser. Vermutlich sind diese Ereignisse insbesondere in die Jahre 1974 und 1975 zu datieren.

Im Jahr 2005 wurde erstmals eine Verunreinigung des Grundwassers mit diesen LHKW nachgewiesen. Das Grundstück wurde daraufhin als Altstandort „Bettfedernfabrik“ unter der Nummer 50135 im Kataster des Kreises Warendorf über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Seit dem Jahr 2006 wurden für den Altstandort der ehemaligen Bettfedernfabrik Untersuchungen im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser zur Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Zuletzt wurde im September 2010 ein Sanierungskonzept für diesen Altstandort von der Gesellschaft Dr. Meinecke & Schmidt (Herten) erarbeitet. Zu diesem Sanierungskonzept liegt eine Stellungnahme des Büros Konzept Umweltberatung GmbH vom November 2010 vor. Ein weiteres Sanierungskonzept wurde mit Datum vom 30. Juni 2011 vorgelegt.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Standortverhältnisse

Geologie

Der Altstandort liegt großräumig gesehen im Bereich einer kretazischen Tonmergelhochfläche. Im Bereich des Geländes der ehemaligen Bettfedernfabrik selbst sowie der unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke wird die Mergelhochfläche von einer 4,5 bis 6 m tiefen und 20 bis 35 m breiten quartären Erosionsrinne in Nordost-Südwest-Richtung durchschnitten, welche vorwiegend mit schluffigen Fein- und Mittelsanden verfüllt ist. Eine aus schluffig-tonigen Ablagerungen bestehende Zwischenlage fällt in nördlicher Richtung in etwa 3 bis 4 m unter Gelände-Oberkante ein.

Der oberirdische Standort der alten Waschmaschine und die dazugehörige Abluftöffnung befanden sich im Einflussbereich der quartären Erosionsrinne und der Tonzwischenlage, wodurch für die in den Untergrund vorgedrungenen Schadstoffe einerseits ein erhöhtes Rückhaltepotenzial durch feinkörnige Sedimentzwischenlagen und andererseits eine begünstigte Situation für ihre Ausbreitung über die Rinnenstruktur gegeben ist.

Hydrologie

Im Rahmen von Gefährdungsabschätzungen und Sanierungsuntersuchungen wurden im direkten und weiteren Umfeld des Sanierungsplangebietes insgesamt 19 Grundwassermessstellen errichtet, die, ergänzt um Betriebs- und Gartenbrunnen, für die Gewinnung von Informationen über die hydrogeologische Gesamtsituation genutzt wurden.

An allen zugänglichen Grundwasseraufschlüssen wurden im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen mehrmals die Grundwasserstände mit einem Kabellichtlot ermittelt und Grundwassergleichenpläne konstruiert. Aus ihnen ist eine vom Altstandort ausgehend, hauptsächlich nach Norden gerichtete Grundwasserfließrichtung mit temporären lokalen Abweichungen im Bereich des Altstandortes in westliche und nordöstliche Richtung abzulesen.

Ursache der lokalen Änderung der Fließrichtung im Bereich des Altstandortes ist der Verlauf des in den 30er Jahren künstlich angelegten Böhmerbachs. Regionaler Hauptvorfluter ist die Ems, die in etwa 615 m Entfernung zum Gebiet der 36. Änderung des Bebauungsplans den quartären Aquifer entwässert.

Der Flurabstand des oberen, quartären Grundwassers im Bereich des Altstandortes beträgt nach den Beobachtungen der letzten drei Jahre etwa zwischen 1,20 m und 1,97 m.

Gefahrenlage

Über Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers wurden auf und im Umfeld des Altstandortgeländes schädliche Bodenveränderungen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe festgestellt (LHKW).

LHKW in der Bodenluft

Bei Bodenluftmessungen oberhalb der gesättigten Zone (bis etwa 2,0 m Tiefe unter Gelände-Oberkante) wurden im nahen Umfeld der Schadstoffeintragsstellen „alte Waschmaschine“ und „Abluftöffnung“ auffällige Per-Gehalte im Bodengas detektiert, die im Rahmen von bei der Sanierungsuntersuchung durchgeführten Messungen mehr als 1.700 mg/m³ betragen. Die Bodenluftkonzentrationen nahmen mit zunehmender Entfernung von der Kernzone stark ab.

Von den in der Bodenluft vorliegenden Schadstoffen geht bei unverändertem Geschehensablauf ein nachhaltiges Gefahrenpotenzial für die Medien Grundwasser und Raumluft aus.

LHKW in der Raumluft

Mehrere Raumluftuntersuchungen im Jahr 2008 ergaben lediglich für die aus den Kellerräumen der Bahnhofstraße 50 und der Grabenstraße 45a stammenden Proben mit 29 und 32 µg/m³ bzw. mit 3,6 µg/m³ geringfügige LHKW-Nachweise oberhalb der Bestimmungsgrenze. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Raumluft ist für die Anwohner nicht erkennbar.

LHKW im Sediment

Die schädliche Bodenveränderung durch LHKW ist auf den Bereich der alten Waschmaschine unterhalb des bestehenden Gebäudes sowie den Bereich der ehemaligen Abluftöffnung vor der Halle begrenzt. Den Hauptschadstoff stellt das Tetrachlorethen dar, das im Produktionsbetrieb als Entfettungsmittel zum Einsatz kam.

Der Boden ist sowohl in der ungesättigten als auch in der gesättigten Zone schädlich verändert. Mit 6.350 mg/kg LHKW (Kleinrammbohrung [KRB] 1) und 3.900 mg/kg LHKW (KRB 2) wurde das höchste Schadstoffpotenzial in den oberflächennahen Schichten des Eintragsbereichs nachgewiesen, welcher sich räumlich auch nach Nordwesten klar abgrenzen ließ. Zusätzlich kam es zu einer Tiefenverlagerung des Schadstoffes, der in der Verwitterungsschicht des Kreidemergels lokal immer noch in beachtlichen Konzentrationen analysiert wurde (12,5 mg/kg in der KRB 4).

Von den im Boden vorliegenden Schadstoffen geht bei unverändertem Geschehensablauf ein nachhaltiges Gefahrenpotenzial für die Medien Grundwasser und Bodenluft aus.

LHKW im Grundwasser

Mit LHKW befrachtetes Grundwasser fließt nach bisherigen Erkenntnissen bevorzugt in den grobkörnigeren Sedimenten des oberen Aquifers in nördlicher Richtung vom Altstandort ab. Aktuell wurden im Grundwasser aus der Kernzone der Verunreinigung im südöstlichen Hallenbereich der ehemaligen Bettfedernfabrik LHKW-Konzentrationen von mehr als 500 µg/l detektiert.

Aufgrund der lokalen hydraulischen Bedingungen verlagert sich diese Verunreinigung zunächst im Bereich der beschriebenen quartären Rinnenstruktur in den näheren Abstrom, unterliegt dann zunehmend Dispersions- und mikrobiologischen Abbaueffekten und tritt letztendlich als etwa 150 m breite Schadstofffahne im weiteren Verlauf in die etwa 615 m entfernte Ems über.

Die Schadstofffracht im Grundwasser ist als klein einzustufen. Unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten und unter der Voraussetzung, dass eine Quellensanierung zeitnah durchgeführt wird, wurde eine Grundwassersanierung aufgrund der nur kleinen Schadstofffracht sowie der tolerablen, weil zeitlich begrenzten Restemission von Schadstoffen in das Oberflächengewässer vom Sachverständigen für nicht erforderlich gehalten.

Betroffene Schutzgüter

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse weisen für das Sanierungsplangebiet eine lokale schädliche Veränderung der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser aus.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Lokal vorhandene erhebliche LHKW-Gehalte in der Bodenmatrix der ungesättigten und gesättigten Zone stellen ein anhaltendes Gefährdungspotenzial über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser dar.

Durch von Grundwasser und Niederschlagswasser bedingte Lösungsvorgänge sowie durch den Übertritt aus der Gasphase in das Grundwasser werden nachhaltig Schadstoffe den Umweltmedien zugeführt und können sich hier entsprechend den chemisch-physikalischen Randbedingungen ungehindert ausbreiten. Als empfindliche Rezeptoren dieses Wirkungspfad sind neben dem Grundwasser selbst vor allem im Abstrom liegende private Hausbrunnen sowie das Oberflächengewässer Ems zu nennen.

Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Raumluft

Im Bereich des LHKW-Schadensherds ist die Bodenluft stark mit Schadstoffen verunreinigt. Aufgrund der teilweisen Versiegelung des Geländes und der vorwiegend relativ feinkörnigen Bodenmatrix ist derzeit ein erhebliches Gefährdungspotenzial durch einen Übertritt von Bodenluft in die Raumluft der angrenzenden Gewerberäume und Wohneinheiten nicht erkennbar. Allerdings ist es gleichwohl latent vorhanden, insbesondere dort, wo über Schwächezonen des oberflächennahen Untergrundes (Aufschüttungen, Leitungstrasse etc.) ein Luftaustausch stattfinden kann. Aufgrund der sehr hohen Bodenluftkonzentrationen sind bei Abbrucharbeiten an der Bodenplatte der bestehenden Gebäude und bei Bodenaushubarbeiten geeignete Maßnahmen zum Arbeits- und Emissionsschutz zu treffen.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Über den Wirkungspfad Boden – Mensch ist aufgrund der derzeitigen Oberflächenbeschaffenheit und der Tiefenlage der Verunreinigungen ein Gefährdungspotenzial nicht zu besorgen. Im Falle von Tiefbauarbeiten sind allerdings angemessene Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt vor Beendigung der Sanierung die Bodenplatte oder die Fundamente zurückgebaut oder sonstige Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, ist zu prüfen, ob aufgrund der noch vorhandenen Bodenluftbelastung besondere Arbeits- und Emissionsschutzmaßnahmen zu beachten sind.

Sofern die Produktionshalle vollständig zurückgebaut und durch eine Wohnbebauung ersetzt wird, ist der Wirkungspfad Boden – Mensch neu zu bewerten. Hierzu ist die Untere Bodenschutzbehörde im Genehmigungs-/Zulassungsverfahren zu beteiligen (siehe Kapitel 9, Hinweis Nr. 2).

Sanierung

In Abstimmungsgesprächen zwischen der Grundstückseigentümerin, der Stadt Telgte, der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Warendorf und dem beauftragtem Sachverständigen wurde unter Berücksichtigung des Wasser- und Bodenschutzes, des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und weiterer Rahmenbedingungen zur zukünftigen Nutzung einvernehmlich entschieden, die Sanierung unter Beibehaltung der ehemaligen Produktionshalle durchzuführen.

Hierbei soll die Untergrundverunreinigung mit LHKW durch eine Bodenluftabsaugung in Kombination mit einer Grundwasserabsenkung und Grundwasserabreinigung über mehrere Jahre saniert werden. Die Bodenluftabsaugung ist ein erprobtes, geeignetes und technisch ausgereiftes Sanierungsverfahren, durch das sich auch die auf dem ehemaligen Bettfedernfabrikgelände vorhandenen leichtflüchtigen Schadstoffe effektiv entfernen lassen.

Sanierungsbegleitend werden die Grundwasserverhältnisse durch ein Grundwassermonitoring überwacht. Die Einzelheiten zur Durchführung der Sanierung, zur Kontrolle des Sanierungserfolges und zur Überwachung der Grundwassersituation wurden von der Unteren Bodenschutzbehörde in einer bodenschutzrechtlichen Anordnung gemäß § 10 BBodSchG vom 11. August 2011 auf der Grundlage des Sanierungskonzepts vom 30. Juni 2011 festgelegt. Eine Sanierungsvereinbarung wurde mit Datum vom 4. Juli 2012 zwischen dem Kreis Warendorf als untere Bodenschutzbehörde und den Eheleuten Kruchen als Eigentümern abgeschlossen.

Mit der Sanierung dieser Altlast soll eine zukünftige Gefährdung für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser wirksam unterbunden werden. Bis zum Aufstellen der Sanierungsanlagen und deren Inbetriebnahme sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 die festgesetzten baulichen Nutzungen im Gebiet der 36. Änderung unzulässig.

Sanierungsziel

Angestrebt ist eine weitgehende Entfernung der auf dem Altstandortgelände im Untergrund vorhandenen LHKW mit dem Ziel, eine gefahrlose Nutzung des Grundstückes für Wohnbauzwecke zu ermöglichen und für die Zukunft eine weitere Verunreinigung des abstromigen Grundwasserkörpers zu verhindern.

8. Kennzeichnung

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen müssen nach Art, Beschaffenheit oder Menge die menschliche Gesundheit, den Boden, die Luft oder das Wasser gefährden.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Altlastenproblematik und der auf dem Altstandortgelände festgestellten Untergrundverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) wird das gesamte Gebiet der 36. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

In dem im Gebiet der 36. Änderung festgesetzten Mischgebiet sind entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Es ist deshalb auch die Anlage von Wohngärten zulässig. Das heißt, dass nach der 36. Änderung auch Flächen zulässig sind, auf denen sich Kleinkinder regelmäßig aufhalten können und auf denen der Boden uneingeschränkt zugänglich ist.

9. Hinweise

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht eine rechtskräftige Gestaltungsatzung.
2. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt vor Beendigung der Altlastensanierung die Bodenplatte oder die Fundamente der ehemaligen Produktionshalle zurückgebaut oder sonstige Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, ist zu prüfen, ob aufgrund der noch vorhandenen Bodenluftbelastung besondere Arbeits- und Emissionsschutzmaßnahmen zu beachten sind.
Sofern die Produktionshalle vollständig zurückgebaut und durch eine Wohnbebauung ersetzt wird, ist der Wirkungspfad Boden – Mensch neu zu bewerten. Hierzu ist die Untere Bodenschutzbehörde im Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren zu beteiligen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die 35. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung und auch der Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Wenn ein Ausgleich bei einer Änderung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für die 36. Änderung des Bebauungsplans keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

11. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Grundsätzlich ist eine Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. So ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigen können. Beschleunigte Verfahren müssen der Innenentwicklung dienen und bestimmte Schwellenwerte für die zulässige Grundfläche dürfen nicht überschritten werden.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber bisher nicht verändert. Durch die Erweiterung des Spektrums der zulässigen Arten baulicher Nutzung werden nennenswerte Umweltbeeinträchtigungen nicht erwartet. Mischgebiete dienen neben dem Wohnen der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dienen der Erhaltung des Ortsbildes und beachten den Gewässerrandstreifen des Bömerbachs.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 und 4 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ob durch die Verwirklichung der 36. Änderung des Bebauungsplans gegen Artenschutzvorschriften gegen diese Artenschutzvorschriften verstoßen wird, ist somit vom Vorkommen entsprechender Arten abhängig. Falls solche Arten vorkommen, kommt es darauf an, ob die ökologische Funktion der von der Verwirklichung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans wird es vermutlich vor allem zum Abriss oder Umbau von langjährig leer stehenden Gewerbehallen kommen. Die zum Abriss vorgesehenen leer stehenden Gewerbehallen weisen in ihren Fassaden keine besonderen Risse, Fugen oder Löcher auf, die geeignet wären, entsprechenden Arten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu dienen.

Auch wenn die Gewerbehallen, die im Geltungsbereich der 36. Änderung abgerissen werden können, teilweise bereits lange leer gestanden haben, sind diese Gewerbehallen nach dem Kenntnisstand der Stadt Telgte doch bisher verschlossen gewesen. Die Dächer und Fassaden der Gewerbehallen weisen keine Spalten, Lücken oder andere Einflugmöglichkeiten auf, die von Fledermäusen oder Vögeln hätten genutzt werden können, um in die Gewerbehallen zu gelangen. Insofern ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich keine Vorkommen von in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten bekannt sind. Deshalb ist auch davon auszugehen, dass durch den geplanten Abriss von Gewerbehallen im Geltungsbereich der 36. Änderung keine Vorkommen von europäischen Vogelarten betroffen sind.

Die Durchführung dieser Prüfung wird durch das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll – nach dem Muster des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW dokumentiert. Vorkommen europäisch geschützter Arten sind weder bekannt noch zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen der 36. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen der 36. Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigen nicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Telgte.

Verkehr

Durch die Verwirklichung der 36. Änderung des Bebauungsplans ist gegenüber dem gegenwärtigen Zustand – wenn überhaupt – nur in nicht erheblichem Umfang zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Wirtschaft

Durch die 36. Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen für eine bauliche Umnutzung der vorhandenen Produktionshalle. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets, in dem solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden für diese Halle in gewissem Umfang gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Dadurch kann die Wirtschaftskraft der Stadt Telgte gestärkt und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze gefördert werden.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Stadt Telgte nicht benötigt.

Literaturverzeichnis

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1987):

DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Berlin.

CONZEPT UMWELTBERATUNG GMBH (2010):

Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG für die Quellensanierung auf dem Altstandort „ehemalige Bettfedernfabrik Kruchen“ in Telgte. Mülheim.

CONZEPT UMWELTBERATUNG GMBH (2010):

Stellungnahme zum Sanierungskonzept Dr. Meinecke & Schmidt. Mülheim.

DR. MEINECKE & SCHMIDT (2010):

Ehemalige Bettfedernfabrik Kruchen Bahnhofstraße 48 in Telgte. Sanierungskonzept. Mülheim.

UPPENKAMP und PARTNER (2009):

Schienenverkehrslärmuntersuchung für das Bauvorhaben Kruchen in Telgte. Ahaus.

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Land Nordrhein-Westfalen

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)

Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)