



Stadt Telgte

Kreis Warendorf

Begründung

zum Bebauungsplan Drostegärten - 28. Änderung - in Telgte-Kirchspiel

Verfasser:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Annastraße 75

45130 Essen

mail@ash-planung.de

Bauleitende Fachingenieure:



Kiebitzpohl 4
48291 Telgte

Wohnbaugesellschaft mbH & Co. KG

☎ 025 04 | 73 72 2- 0
☎ 025 04 | 73 72 2-19
@ twg@telgte.com

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Planungserfordernis	3
1.3 Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.4 Derzeitige Nutzungen / Bestandssituation.....	3
1.5 Planverfahren / Flächennutzungsplan	4
2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	4
3. PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	6
3.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	6
3.5 Bauliche Gestaltung	6
3.6 Verkehrliche Erschließung	7
3.7 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	7
3.8 Immissionsschutz	8
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 Landschaft und Naturschutz.....	9
4.2 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
4.3 Altlasten	11
4.4 Kampfmittel	11
4.5 Bodendenkmalschutz	11
5. REALISIERUNG	11
6. FLÄCHENBILANZ	11

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 28. Änderung des Bebauungsplanes „Drostegärten“ liegt im südöstlichen Stadtgebiet der Stadt Telgte. Er berührt die Flur 51 mit dem Flurstück 127 und umfasst ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich der 28. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Beethovenstraße,
- im Westen durch die Alverskirchener Straße (L 811),
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 473,
- im Osten durch die westlichen Grenzen des Grundstücks eines benachbarten Kindergartens und des Flurstücks 126.

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung entnommen werden.

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Clemens in Telgte.

1.2 Planungserfordernis

Sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt und dargestellt.

Der Eigentümer der Fläche erkennt mittlerweile keinen Bedarf mehr, eine kirchliche Einrichtung auf diesem Standort zu betreiben. Die gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Darstellungen für das Plangebiet werden somit entbehrlich. Um das Plangebiet einer anderweitigen Nutzung zuzuführen, ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans notwendig.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich ein hochwertiges und dem Umfeld angepasstes Wohngebiet zu realisieren, das den heutigen Wohnansprüchen entspricht. Die geplante Nutzungsänderung im Zuge der Bebauungsplanänderung dient in erster Linie der Erreichung dieses Zieles. Dabei soll mit dem Plangebiet die Innenentwicklung betrieben werden, um eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die im Gebiet der Stadt Telgte bestehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu vermeiden.

1.4 Derzeitige Nutzungen / Bestandssituation

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Auf der Fläche selbst befindet sich zurzeit eine Kleingartenanlage. Die nahe Umgebung des Plangebiets wird von Wohnnutzung geprägt. Im Umfeld dominieren Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern.

Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzt ein Bolzplatz mit einer dazugehörigen Grünfläche an. Östlich schließt sich ein Kindergarten sowie eine Schule mit einer Sporthalle an das Plangebiet an.

1.5 Planverfahren / Flächennutzungsplan

Seit Jahresbeginn 2007 besteht durch Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit, Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens planungsrechtlich umzusetzen. Voraussetzung für die Durchführung von Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sind die Lage im Innenbereich und die Höhe der festgesetzten überbaubaren Grundfläche.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung von bestehendem Planungsrecht handelt und die vorgesehene Fläche für die Wohnsiedlung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Aus diesem Grund kann das Verfahren nach § 13 a BauGB in diesem Fall Anwendung finden.

Mit der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist verbunden, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann. Die Beteiligung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplandrawurfs. Darüber hinaus ist die Anfertigung eines Umweltberichtes und eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) nicht erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte enthält für den Planbereich die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen. Somit sind die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Mit der Durchführung des Verfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB entfällt das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren). Der Plan kann im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Somit entfällt ebenfalls die Genehmigung des FNP durch die Bezirksregierung.

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines hochwertigen Wohngebietes vor. Es sollen insgesamt 9 Hauseinheiten entstehen.

Das Plangebiet soll in Form einer Stichstraße über eine Zufahrt von der Beethovenstraße erschlossen werden. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die entsprechend der benötigten Fläche für das Wendemanöver der örtlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bemessen ist. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein Baugrundstück über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Stichwegeverbindung erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken jeweils mindestens zwei private Stellplätze (jeweils eine Garage und ein davor liegender Abstellplatz) möglich. Daneben sind im öffentlichen Verkehrsraum insgesamt fünf Besucherparkplätze vorgesehen, so dass im Durchschnitt für mehr als jedes zweite Haus ein Besucherparkplatz vorgehalten werden kann.

Im Plangebiet sind Wohnhäuser ausschließlich in Form von bis zu zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldachkonstruktion vorgesehen. Die Bebauung ist westlich der Erschließungsstraße und um die Wendeanlage angelegt. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 400

und 600 qm. Die Gärten der Wohnnutzungen sind ausnahmslos nach Süden bis Südwesten ausgerichtet.

Aufgrund des Verkehrslärms auf der Alverskirchener Straße und der dadurch für das Plangebiet entstehenden Belastung soll eine Lärmschutzwand entlang der Alverskirchener Straße angelegt werden. Diese Wand sichert einen angemessenen Lärmschutz für die Gartenbereiche. Es ist vorgesehen, für die Wand eine ansprechende Gestaltung über entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Telgte und dem Vorhabenträger zu sichern. Die bestehende Hecke im öffentlichen Verkehrsraum der Alverskirchener Straße, die sich entlang der westlichen Grenze des Plangebietes erstreckt, könnte in Teilen unabhängig von der Errichtung der Wand weiterhin erhalten werden.

3. PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Die generelle Zielsetzung der Bebauungsplanänderung besteht in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 9 Eigenheime in Form von freistehenden Einfamilienhäusern entstehen.

Aufgrund der vorgesehenen und vorhandenen Bebauungsstruktur im Umfeld, die vorwiegend aus Wohngebäuden besteht, wird das Baugebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) soll insbesondere auch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gewährleisten.

Allerdings sollen im Plangebiet zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3, für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt. Da im Plangebiet die Grundstücksgrößen großzügig gewählt sind, kann mit den oben festgesetzten Maßen eine ausreichende und zeitgemäße Grundstücksausnutzung gewährleistet werden und die angestrebte Neubebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption umgesetzt werden.

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird zudem für die Bebauung eine maximale Firsthöhe, gemessen über der Oberkante der neuen Verkehrsflächen, festgesetzt. Diese beträgt 9,5 m, so dass die Höhe der neuen Gebäude umfeldverträglich begrenzt wird. Für die Bebauung wird zudem eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,0 m über dem Niveau der zukünftigen Straße festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die neuen Gebäude zwar bauordnungsrechtlich II Vollgeschosse aufweisen können, das äußere Erscheinungsbild aber einer I-geschossigen

Bauweise entspricht, da das zweite Vollgeschoss bereits innerhalb der Dachschräge liegt. Insgesamt erfolgt damit eine der umgebenden Bebauung angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

(§ 22 (2) BauNVO)

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder. Gleichzeitig wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen.

Gemäß § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird diese dahingehend eingeschränkt, dass im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen differenzierte Tiefen auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zwischen der Neubebauung und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Vorgartenzone von mindestens 3 Metern.

3.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Über eine textliche Festsetzung wird gesichert, dass im Plangebiet je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Zusätzlich soll aber ermöglicht werden, dass Kinder oder Eltern der Hausbesitzer in einer eigenen Wohneinheit im Gebäude untergebracht werden können. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude verträglich.

Im Planbereich stehen ausreichende Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung, so dass negative Auswirkungen auf die Stellplatzsituation durch einen untergeordneten Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten sind. Auch das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen wird durch eventuelle Zweitwohnungen in den Gebäuden nur unwesentlich erhöht.

3.5 Bauliche Gestaltung

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Drostegärten“ werden gestalterische Festsetzungen übernommen bzw. weiterentwickelt, die eine dem Ortsbild entsprechende Gestaltung des neuen Siedlungsbereiches gewährleisten sollen.

So wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die im gesamten Baugebiet für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig sind. Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zu erstellen. Die Hauptfirstrichtung wird ebenfalls festgesetzt, um eine einheitliche Gebäudestellung zu gewährleisten.

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteine zugelassen. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn energiesparende Dacheindeckungen (z.B. zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden

Dachaufbauten sind bis zur Hälfte der Traufenlänge des jeweiligen Gebäudes zulässig und müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Giebelfläche aufweisen. Brüstungen sind in der Dachschräge unterzubringen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

Feste Einfriedigungen und Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur seitlichen Nachbargrenze hin sind im Vorgartenbereich nicht zulässig; als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der der Straße zugewandten Gebäudefassade und der Straßenbegrenzungslinie.

Darüber hinaus sind Einfriedigungen nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedigungen von Terrassen (z.B. Sichtschutzzäune), die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

Weiterhin sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

3.6 Verkehrliche Erschließung

(§ 9 (1) Nr. 11 und 21 BauGB)

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Stichstraße, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird und als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll. Neben der Erschließungsfunktion soll sie durch die geplante, ansprechende Gestaltung auch eine attraktive, wohnungsnah Aufenthaltsfläche darstellen. Die Breite dieser Erschließungsstraße beträgt in der Regel 5,50 m. Sie endet in einer Wendeanlage mit einer Breite von 20 m. Dieses Maß ist für das notwendige Wendemanöver der örtlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge am Ende der Stichstraße erforderlich.

Ein weiterer kurzer Stich, der ein zurückliegendes Grundstück erschließt, hat eine Breite von 3 m. Da dieser Stich lediglich der Erschließung zweier nebeneinander liegender Grundstücke dient, wird er gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt und in privatem Eigentum verbleiben.

3.7 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Hauseinheit können mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten für PKW auf den Baugrundstücken zur Verfügung gestellt werden. Daneben können im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße ca. 5 öffentliche Parkplätze eingerichtet werden, so dass je ca. 2 Hauseinheiten ein Besucherparkplatz zur Verfügung steht.

Im Bebauungsplan sind die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze entweder innerhalb der Baugrenzen vorgesehen oder in übrigen Bereichen durch entsprechende Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen für die Neubebauung ausschließlich auf die

überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen verwiesen. Um vor den Garagen jeweils die Anlage eines zweiten Stellplatzes zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass vor Garagen ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschlusstor einzurichten ist.

3.8 Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind Immissionen in Form von Verkehrslärm und Sportlärm festzustellen. Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wird durch den auf der Alverskirchener Straße sowie der Beethovenstraße bestehenden Kfz-Verkehr verursacht. Zudem wirken Lärmbelastungen von spielenden Kindern auf dem nahe liegenden Bolzplatz in bestimmten Tageszeiten auf das Plangebiet ein. Durch das Gutachterbüro Kötter Consulting Engineers KG, Rheine, wurde daher ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 25.10.2007 (und Überarbeitung vom 05.06.2009) erarbeitet. Dieses hat die Auswirkungen der möglichen Lärmbelastungen auf das Plangebiet ermittelt, bewertet und dafür entsprechende Lösungsvorschläge unterbreitet.

Verkehrslärm

Im Gutachten kam das Büro zum Ergebnis, dass durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, die tags bei 55 und nachts bei 45 dB(A) liegen, in Teilbereichen überschritten werden. Das Gutachterbüro empfiehlt daher, zwischen der Alverskirchener Straße und dem Plangebiet eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,70 m zu errichten. Mit dieser Maßnahme können die Orientierungswerte für den Tageszeitraum für die Terrassen und weite Teile der Freibereiche im Erdgeschoss der Gebäude im Plangebiet eingehalten werden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,7 m über der Verkehrsfläche der Alverskirchener Straße bzw. der Beethovenstraße zu errichten ist. Über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Telgte und dem Vorhabenträger soll eine gestalterisch hochwertige Ausführung der Wand oder deren intensive Begrünung gesichert werden.

Zudem wird über die vertraglichen Regelungen sichergestellt, dass die vorgesehene Wand die Kriterien für eine „hoch absorbierende“ Lärmschutzwand erfüllt. Durch die Ausführung als hoch absorbierende Lärmschutzwand werden mögliche negative Auswirkungen aufgrund von Schallreflexionen auf die auf der gegenüberliegenden Seite der Alverskirchener Straße vorhandene Wohnbebauung verhindert.

Durch die Art der Wand bzw. deren Begrünung soll weiterhin gesichert werden, dass Beschmutzungen oder Schmierereien (z.B. durch Graffiti) verhindert werden können. Denkbar wäre auch der teilweise Erhalt der vorhandenen Hecke, die sich entlang der Alverskirchener Straße auf Grundstücken der Stadt Telgte befindet.

Für die Obergeschosse werden die Orientierungswerte trotz Lärmschutzwand tags und nachts an den zur Straße liegenden Gebäuden des Plangebietes teilweise überschritten. Eine Einhaltung der Orientierungswerte wäre nur durch eine unverhältnismäßig hohe Wand gewährleistet, die aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen werden soll. Für die zur Straßenseite gerichteten Fenster wird daher vom Gutachterbüro empfohlen, Schallschutzfenster einzubauen (passiver Schallschutz). Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im

Hochbau erfüllen. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche wurden in der Planzeichnung eingezeichnet. Darüber hinaus werden zur Information von Bauwilligen und Interessenten in der Planzeichnung die Bereiche gekennzeichnet, in denen tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) überschritten werden.

Zudem sind für einige Fassaden an der Alverskirchener Straße und der Beethovenstraße für Schlafräume und Kinderzimmer in den Obergeschossen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, da hier der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten oder zentrale Lüftungsanlagen ermöglicht werden. Die betreffenden Bereiche wurden ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.

Sportlärm

Durch die Nutzung des Bolzplatzes werden die zulässigen Richtwerte von 55 dB(A) gemäß 18. BImSchV im Tageszeitraum nicht überschritten.

Fazit

Bei Beachtung der Vorgaben kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weiterentwickelt werden kann. Über die festgesetzten Maßnahmen hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan wird darüber hinaus ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass hinsichtlich der in der Umgebung liegenden Sportstätten und den damit verbundenen Nutzungen Regelungen getroffen werden, sodass eine übermäßige Belastung innerhalb der gesetzlich festgesetzten Ruhezeiten nicht stattfindet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall für unmittelbar angrenzende Grundstücke Überschreitungen stattfinden können.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Landschaft und Naturschutz

Die im Aufstellungsverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB i.d.F. vom 21.12.2006 sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Mit der Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB entfällt die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts. Gutachten zu Lärm, Boden und Versickerung wurden bereits erstellt und finden im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist für dieses Verfahren nicht notwendig, da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt werden. Es wird eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt.

Da das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, ist die Anfertigung eines Umweltberichtes und eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) nicht erforderlich.

Zwar wird mit der Planung eine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. Da aber die Fläche bereits heute auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Drostegärten“ bebaubar wäre und zudem innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt, ist eine bauliche Inanspruchnahme an dieser Stelle vertretbar. Mit der Planung ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan kein erheblich größerer Versiegelungsgrad verbunden, da die Grundflächenzahl ebenfalls auf den Wert von 0,3 begrenzt wird.

Durch die Bebauung wird allenfalls eine sehr geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, die allerdings keine Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben wird.

Besondere Funktionen für Flora und Fauna besitzt der Planbereich nicht, da er innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Telgte liegt und bis vor kurzem kleingärtnerisch genutzt wurde.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Minderungsmaßnahmen

Als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Zur Information von Bauwilligen und Grundstückseigentümern wird in den Bebauungsplan ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass in Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen ist.

4.2 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Erschließungssysteme in der Beethovenstraße erfolgen kann. Da im Bereich der Bebauungsplanänderung auch bisher schon eine bauliche Nutzung vorgesehen war, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zur Ver- bzw. Entsorgung des Plangebietes ausreichen.

Hinsichtlich der Möglichkeit der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist durch das Gutachterbüro Hinz GeoTechnik mit Datum vom 06.12.2007 eine Baugrunduntersuchung erarbeitet worden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden mittels Rammkernsondierungen die im Plangebiet anstehenden Böden und die Grundwasserhöhe ermittelt. Demnach wurden Wasserstände zwischen 1,0 und 1,3 m unter Geländeoberkante erbohrt. Der für die Bemessung von Versickerungsanlagen maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand wurde mit 0,3 m unter Geländeoberkante abgeschätzt; in niederschlagsreichen Zeiten muss mit einem Anstieg der Wasserstände bis nahe der Geländeoberfläche gerechnet werden.

Der erforderliche Sickerraum zum prognostizierten mittleren Grundwasser von mindestens 1,0 m kann damit nicht freigehalten werden, so dass eine Versickerung nach ATV A 138 nicht zulässig ist. Da auch die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser über das vorhandene Kanalnetz abgeführt werden.

4.3 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen bzw. Altstandorte sind zur Zeit im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

4.4 Kampfmittel

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde zu verständigen. In die Bebauungsplanänderung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.5 Bodendenkmalschutz

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. In die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

5. REALISIERUNG

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen werden im Auftrag des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit der Stadt von einem Bauträger ausgeführt. Konkrete Absprachen zur Bauleitplanung und Erschließung werden in einem zwischen dem Investor und der Stadt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Die öffentlichen Flächen gehen nach Fertigstellung in den Besitz der Stadt Telgte über.

6. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha. Davon werden ca. 0,4 ha als Bauland und 0,1 ha als Verkehrsflächen festgesetzt.

Essen/Telgte, den 10.06.2009