

Bebauungsplan „Orkotten III - Gewerbegebiet“

6. Änderung

- Begründung -

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung zum Änderungsanlaß	1
2. Planungsziel	2
3. Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten III – Gewerbegebiet“	3
4. Sonstige Belange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	4
- Ver- und Entsorgung/Altlasten/Kampfmittelvorkommen	
- Belange des Denkmalschutzes	
- Eingriffe in den Naturhaushalt	

1. Vorbemerkung zum Änderungsanlaß

Im Bereich der Straße „Orkotten“ südlich der Telgter Altstadt vollzieht sich seit einigen Jahren eine Entwicklung, die nicht mehr der ursprünglich beabsichtigten Nutzung des Gebietes als Gewerbestandort entspricht.

Während einerseits die Zahl der produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe in den letzten Jahren zurückgegangen ist (Betriebsaufgabe, Verlagerung), zeigt sich andererseits ein Ansiedlungsdruck, insbesondere durch großflächige Einzelhandelsbetriebe. Nachdem bereits Einzelhandelsbetriebe im Bereich des „Orkotten“ entstanden sind, bestehen derzeit für weitere Gewerbegrundstücke konkrete Ansiedlungsabsichten für Einzelhandelsflächen. Der Bereich als „Versorgungsstützpunkt“ liegt einerseits günstig zur Innenstadt (- wenn auch die Bahnlinie eine gewisse Zäsur bildet -) andererseits liegt der Schwerpunkt der künftigen Bevölkerungsentwicklung im Süden der Stadt Telgte.

Das Ergebnis der bisherigen Entwicklung ist eine städtebaulich unbefriedigende Situation, die eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel darstellt. Außer diesen funktionalen Nutzungsverträglichkeiten, insbesondere mit Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Stadtkerns und den verkehrlichen Problemen, die sich besonders zu Lasten der Fußgänger und Radfahrer auf der Straße Orkotten als Kreisstraße niederschlagen, weist diese Situation auch gestalterische Mängel auf. In einigen Bereichen zeigt die gewerbliche Nutzung ein vernachlässigtes Erscheinungsbild, so als wären kleinere, wirtschaftlich schwächere Betriebe auf eine preiswerte Unterbringung angewiesen.

Für den Bereich „Orkotten“ wurde ein Leitbild in Form eines Entwicklungskonzeptes^{*)} erarbeitet, mit dem Ziel, den Bereich Orkotten so umzugestalten, daß er der Lage im Stadtgebiet, dem Bedarf der Stadt Telgte und den aktuellen sowie zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung trägt.

In einem Einzelhandelsgutachten sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Telgter Einzelhandels insgesamt (qualitativ und quantitativ) und insbesondere die Möglichkeit für eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung^{**)} im Orkotten untersucht worden^{***)}. Im Hinblick auf die seit 1998 eingetretenen Veränderungen wurden die Möglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung am Orkotten erneut gut-

^{*)} Entwicklungskonzept Orkotten, Wolters Partner, Coesfeld, April 1998

^{**)} Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 38 vom 20.06.1996: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlaß)

^{***)} Dr. W. Meschede, Münster, Februar 1998 „Der Einzelhandel und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung in der Stadt Telgte“

achterlich untersucht und in einem Strukturkonzept, das die Entwicklungsbereiche für Einzelhandelsnutzungen definiert und als Leitlinie sowohl für Bebauungsplanänderungen, als auch für Einzelfallentscheidungen dient, festgehalten¹⁾.

2. Planungsziel

Als Ergebnis des genannten Einzelhandelsgutachtens soll in dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orkotten III - Gewerbegebiet“ eine planungsrechtliche Einschränkung von Einzelhandelsflächen mit innenstadtrelevanten Auswirkungen vorgenommen werden, mit dem Ziel

- den Bestand an Einzelhandelsflächen zu sichern,
- künftige Fehlnutzungen frei werdender Gewerbeflächen zu verhindern,
- Umstrukturierungen zu lenken, indem im „Orkotten“ das Einzelhandelsdefizit, das in der Innenstadt nicht zu decken ist, ausgeglichen werden kann. Dabei sind die ausdrücklich im Einzelhandelsgutachten genannten Branchen zu beachten.

Insbesondere zum letzten Punkt ist auszuführen, daß in der historischen Altstadt von Telgte z.Z. nur vereinzelt kleinere Ladeneinheiten für neue Geschäfte angeboten werden. Ein weiteres Angebot im Bereich Bahnhof/Mönkediek beträgt lediglich ca. 1.000 qm.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Orkotten I“ und „Orkotten II“ der Stadt Telgte wurden bereits insofern geändert, dass hier planungsrechtliche Einschränkungen von Einzelhandelsflächen mit innenstadtrelevanten Auswirkungen vorgenommen wurden.

Am 19.05.1998 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Telgte beschlossen, für zwei Bereiche, in denen bisher gewerbliche Baufläche dargestellt ist, zwei Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO „sonstige Sondergebiete – Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Eine Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung ist erfolgt.

Der Bereich der geplanten Sondergebiete liegt

- SO 1: südlich der Straße Orkotten, westlich der bestehenden Bebauung Wolbecker Straße (Bebauungsplan Orkotten I)
In dem Bereich bestehen bereits drei Einzelhandelsmärkte. Eine bestehende wurde umgenutzt.

¹⁾ Dr. W. Meschede, Ergänzende Stellungnahme zur Einzelhandelsnutzung im Bereich Orkotten, Telgte, aufgestellt Ibbenbüren, 25.05.2002

6. Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten III-Gewerbegebiet“ Stadt Telgte

- SO 2: nördlich der Straße Orkotten, östlich der ehemaligen Bettfederfabrik (Bebauungsplan Orkotten II)
In dem Bereich besteht ein SB-Markt. Das östlich angrenzende ehemalige Betonwerk steht zur Umnutzung an.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan als „SO-Gebiet“ erfolgt gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten III - Gewerbegebiet“

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 07.09.2000 die Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten III - Gewerbegebiet“ der Stadt Telgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Auf der Grundlage des genannten Einzelhandelsgutachtens (hier insbesondere zur Vermeidung negativer Auswirkungen von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet auf den zentralen Versorgungsstandort der Telgter Altstadt) und der unter Pkt. 1 genannten Begründung wird der Bebauungsplan „Orkotten III - Gewerbegebiet“ wie folgt geändert:

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

- „Im gesamten festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelserlaß vom 20.06.1996 (MBL. NW 1996 S. 922) Teil A und B ausgeschlossen. Das sind:
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
 - Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 - Teppiche (ohne Teppichboden)

6. Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten III-Gewerbegebiet“ Stadt Telgte

- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.“

- „Davon ausgenommen sind bestehende Einrichtungen, die mit Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes bereits innenstadtrelevante Sortimente führen.“
- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4 im Bebauungsplan „Orkotten III - Gewerbegebiet“, wonach im gesamten Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind, wird aufgehoben.

4. Sonstige Belange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

- **Ver- und Entsorgung/Altlasten/Kampfmittelvorkommen**

Veränderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsnetze ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Diese sind vorschriftsmäßig vorhanden. Bodeneingreifende Maßnahmen haben mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da das Vorkommen von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

- **Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

- **Eingriffe in den Naturhaushalt**

Ein gem. § 1 a BauGB ausgleichender Eingriff in den Naturhaushalt findet durch die Änderung der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan „Orkotten III - Gewerbegebiet“ nicht statt.