

**Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“
– 16. vereinfachte Änderung**

**Begründung
– Entwurf –**

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsbeschluss	2
2	Änderungsbereich	2
3	Änderungsanlass und Änderungsziel	2
4	Änderungspunkt	4
5	Sonstige Belange	4
6	Verfahrensvermerk	4

1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 21.08.2008 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“ nach den Vorschriften des BauGB vereinfacht zu ändern.

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung – wie im Folgenden erläutert – nicht betroffen sind.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des Europäischen Schutzgebietes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB sowie eine Eingriffsbilanzierung gemäß § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich.

2 Änderungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“ am nordwestlichen Rand der Stadt zeigt den Schwerpunkt der gewerblichen Bauflächenentwicklung von Telgte, für den auch Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsflächen getroffen wurden.

Der Änderungsbereich betrifft den gesamten Planbereich mit dem im folgenden beschriebenen Änderungspunkt für eine textliche Festsetzung, die die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsflächen neu regelt.

3 Änderungsanlass und Änderungsziel

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2c nach OVG NRW-Urteil unzulässig allgemein aufgeführten sogenannten innenstadtbedeutsamen Sortimente für unzulässige Einzelhandelsflächen müssen nach dem Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes* durch die sogenannte „Telgter Sortimentsliste“ ersetzt werden, um die Rechtswirksamkeit des Planes zu sichern.

Somit beinhaltet die Änderung die teilweise Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 2 c des Bebauungsplanes und Neufestsetzung der in dem vom Rat am 28.02.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept enthaltenen „Telgter Sortimentsliste“.

* Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte, Dortmund, März 2008

Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist ein räumliches Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einschließlich der Telgter Sortimentsliste, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschreibt, um die zukünftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung in Telgte zu steuern.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches mit zentrenrelevante Einzelhandel wird außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wird vor allem in Gewerbe- und Industriegebieten durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO dieser ausgeschlossen oder zumindest weitgehend eingeschränkt.

Die rechtliche Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist in jüngsten Urteilen des OVG NRW hervorgehoben worden; denn erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden ist.

Aus diesen Gründen wird die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2c des Bebauungsplanes aufgehoben und durch die im Einzelhandelskonzept enthaltene „Telgter Sortimentsliste“ ersetzt.

Im gesamten Plangebiet werden somit Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist aus dem Planungsziel der Stadt Telgte abzuleiten, dass eine Stärkung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich vorsieht. Dazu sind bereits erhebliche öffentliche Mittel investiert worden. Um die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums und das allgemeine Sanierungsziel der Altstadt von Telgte nicht zu gefährden, ist eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern.

Die neue Formulierung der Ausschlussfestsetzung trägt damit der neueren Rechtsprechung Rechnung.

Die allgemeine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes bleibt somit unverändert.

Die bisher lt. textlicher Festsetzung Nr. 2 c ausnahmsweise Zulässigkeit eines branchenüblichen Randsortimentes für den bestehenden Markt (landwirtschafts- und gartenbau-typische Sortimente) bleibt mit den ebenfalls festgesetzten Verkaufsflächen gemäß § 1 (10) Bau NVO unverändert bestehen.

4 Änderungspunkt

- *Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß sogenannter „Telgter Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte - Junker und Kruse, Dortmund, November 2007) ausgeschlossen.*

Das sind:

- Nahrung- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher
- Blumen
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel
- Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
- Sportartikel / Fahrräder / Camping (ausgenommen Sportgroßgeräte)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Elektro / Haushaltsgeräte
- Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware)

5 Sonstige Belange

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Kiebitzpohl“ bleiben unverändert bestehen, da sonstige Belange durch die Änderung nicht betroffen sind.

6 Verfahrensvermerk

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonsti-

gen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme
gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Zur Diskussion steht nur der aufgeführte Änderungspunkt der textli-
chen Festsetzung Nr. 2c.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im September 2008

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