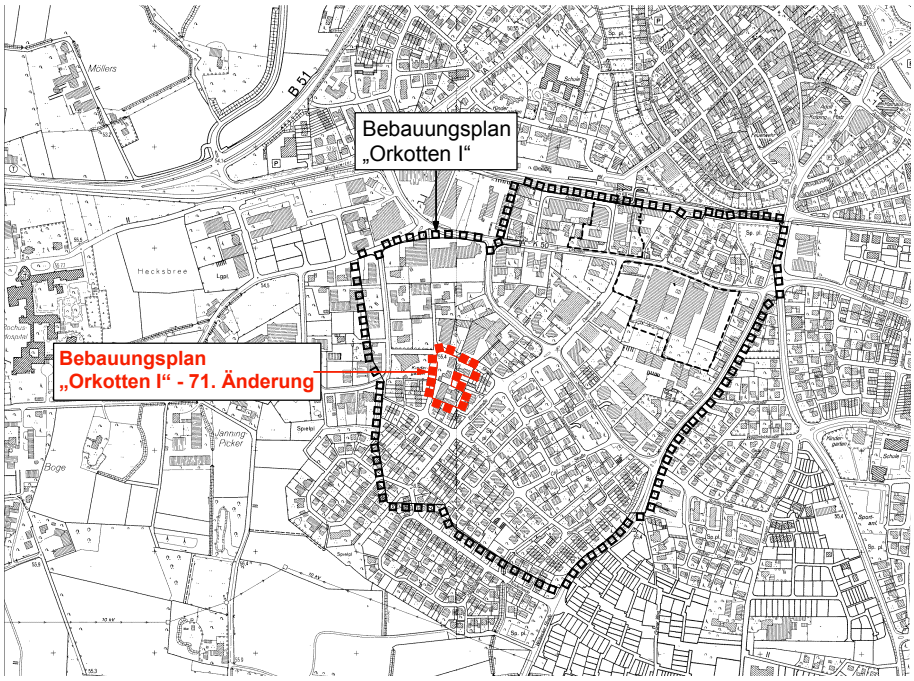
Bebauungsplan Orkotten I – 71. Änderung

Entscheidungs-begründung

Stadt Telgte



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass**	**3**
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Änderungsanlass / Änderungsziel**	**5**
3	**Derzeitige Situation**	**5**
4	**Änderungspunkte**	**5**
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	6
4.3	Baugestalterische Festsetzungen	7
5	**Sonstige Belange**	**7**
5.1	Erschließung und ruhender Verkehr	7
5.2	Belange des Freiraumes und der Umwelt	7
5.2.1	NATURA 2000 und Artenschutz	7
5.2.2	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	8
5.2.3	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	8
5.3	Ver- und Entsorgung	8
5.4	Immissionsschutz	8
5.5	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	8
6	**Verfahrensvermerk**	**8**

Anhang: Artenschutzprotokoll

Einsichtnahme Unterlagen

- Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauamt der Stadt Telgte, Rathaus Baßfeld 4, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.04.2016 beschlossen, die 71. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Orkotten I" gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verdichtung mit Wohnbebauung an der Max-Planck-Straße zu schaffen. Dazu wird hier – wie im Folgenden erläutert – eine Änderung von „Gewerbegebiet" in „Mischgebiet" erforderlich.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs von Telgte befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte betreffen nicht die für den Gesamtbebauungsplan geltenden städtebaulichen Grundzüge der Planung. Ziel ist die innerstädtische Verdichtung nicht genutzter Gewerbeflächen gem. § 13a (1) BauGB.

Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.

Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB finden Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Orkotten I" liegt südwestlich der historischen Altstadt - südlich der Bahnlinie.

Der von der 71. Änderung betroffene räumliche Geltungsbereich am westlichen Rand des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen: 387, 503 und 954, Flur 50, Gemarkung Telgte Kirchspiel mit einer Größe von insgesamt 5.315 qm.

Der räumliche Geltungsbereich der 71. Änderung ist entsprechend dem Änderungsbeschluss gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – wird der kleine Änderungsbereich noch im Randbereich des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) erfasst – entsprechend der derzeit geltenden Bebauungsplanfestsetzung.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für den geplanten Verdichtungsbereich „Gewerbliche Baufläche" dar. Die im Westen, Süden und Osten an den Änderungsbereich anschließende bestehende Wohnbebauung ist bereits als „Wohnbaufläche" dargestellt. Im Nordwesten grenzt eine dargestellte gemischte Baufläche an. Im Norden beginnt eine zusammenhängend dargestellte „Gewerbliche Baufläche".
Eine Anpassung der Darstellung des FNP von „Gewerbliche Baufläche" in „Gemischte Baufäche" für den Änderungsbereich erfolgt gem. § 13a BauGB als Berichtigung entsprechend dem in Pkt. 2 genannten Änderungsanlass. Die Darstellung kann als maßstabsungenaue Abgrenzung zwischen GIB und ASB bezeichnet werden – ohne städtebaulich-landesplanerische Auswirkung.

- **Bebauungsplanung**

Der Bebauungsplan Orkotten I wurde bereits 1970 genehmigt. Der große Geltungsbereich erfasst (- beginnend im Süden der Bahnlinie -) die bereits damals teilweise vorhandenen gewerblichen Nutzungen („Gewerbegebiet") durchmischt mit Wohnnutzung („Mischgebiet").
Der Änderungsbereich liegt in dem als „Gewerbegebiet" festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes.
Das Plangebiet ist – abgesehen von einigen Gewerbebrachen – baulich vollständig genutzt.
In der Vergangenheit wurden für den Bebauungsplan Orkotten I insgesamt 68. Änderungsverfahren mit unterschiedlicher Bedeutung durchgeführt, zum Teil auch nicht beendet.
Mit der 71. Änderung nimmt das Änderungsverfahren auf den jetzt geltenden rechtsverbindlichen Stand des Bebauungsplans „68. Änderung" Bezug.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich des Landschaftsplanes Telgte. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet oder im auswirkungsrelevanten Umfeld auch keine sonstigen landschaftsrechtlichen Vorgaben.

2 Änderungsanlass / Änderungsziel

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Orkotten I und Orkotten II südlich der Altstadt zeigen den Schwerpunkt der historischen gewerblichen Bauflächenentwicklung von Telgte. Die erkennbare Umstrukturierung des Gewerbegebietes „Orkotten" zeigt auch für den Änderungsbereich die Notwendigkeit, nicht mehr benötigte Gewerbeflächen im Hinblick auf innenstadtnahes Wohnen mit verträglicher ergänzender Mischnutzung zu ermöglichen. Hier sollen die bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Ansätze (Wohnen) im Anschluss an die östlich, westlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzende Wohnnutzung weiterentwickelt werden – nachdem hier die gewerbliche Nutzung teilweise bereits aufgegeben ist.
Mit einem konkreten Vorhaben wird gem. § 13a (2) Nr. 3 BauGB dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Verdichtung im Innenbereich Rechnung getragen.

3 Derzeitige Situation

Die heterogene Nutzung im Änderungsbereich und im Umfeld zeigt bereits deutlich den genannten Umstrukturierungsprozess.
Der unterschiedlich genutzte Änderungsbereich ist – wie erwähnt – dreiseitig bereits von Wohnnutzung umgeben. Auf dem nordwestlichen Teil besteht eine ungenutzte Halle mit versiegeltem Parkplatz. Östlich schließt Wohnbebauung an. Der südöstliche Bereich wird durch einen Dienstleistungs- Handwerks- Handelsbetrieb („Bad + Company") genutzt.

4 Änderungspunkte

4.1 Art der baulichen Nutzung

- **Mischgebiet**

Änderungspunkt 1

Der Planbereich wird gem. dem genannten städtebaulichen Ziel von „Gewerbegebiet" gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in „Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO geändert.
Das entspricht dem Bestand und dem Nutzungsziel des nördlichen Änderungsbereiches. Der bestehende Betrieb im südlichen Abschnitt des Änderungsbereiches Max-Planck-Straße Nr. 4 (Parzelle 28 alt / 387 neu) gilt als Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO und ist somit zulässig.
Entsprechend dem rechtsverbindlichen Gesamtplan „Orkotten I 68. Änderung" bleibt im Mischgebiet zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Außerdem bleiben – wie bisher im Mischgebiet – Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO unzulässig.

Für die zulässigen Nutzungen im neuen „Mischgebiet“ finden somit keine Änderungen gegenüber den übrigen Mischgebieten im rechtsverbindlichen Gesamt - Bebauungsplan statt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

- **Geschossigkeit**

Entsprechend der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit bleibt es bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung.
Gem. Landesbauordnung NRW ist ein zusätzlicher Dachausbau oder ein Staffelgeschoss bis zu 75 % der Grundfläche zulässig.

- **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Änderungspunkt 2

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl 0,8 als Obergrenze lt. BauNVO für Gewerbegebiete wird auf 0,6 reduziert – entsprechend der Obergrenze für Mischgebiete.
Eine Überschreitung um max. 50 % (max. GRZ 0,8) gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen / Stellplätze / Zufahrten wird ausdrücklich nicht ausgeschlossen.
Für die angrenzend festgesetzten Mischgebiete wurde nur eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für diese reduzierte Festsetzung besteht im Hinblick auf das Ziel – sparsamer Umgang mit Bauland – keine vorrangige städtebauliche Begründung.

Änderungspunkt 3

Für den bestehenden Gewerbebetrieb im Süden, der zur Zeit die Obergrenze der GRZ für Mischgebiete überschreiten würde, bleibt im Sinne des Bestandsschutzes die Überschreitung im derzeitigen Umfang mit entsprechender textlicher Festsetzung zulässig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Für das neue Mischgebiet gilt gem. BauNVO die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 – bisher GFZ 1,6. Für eine weitere Reduzierung entsprechend den angrenzenden Mischgebieten auf GFZ 0,8 bzw. GFZ 1,1 besteht ebenfalls keine Begründung im Hinblick auf eine sparsame Ausnutzung von Bauland gemäß zulässiger Obergrenze laut BauNVO.
Entsprechend der zulässigen Überschreitung der GRZ kann auch die GFZ für den im Süden bestehenden Betrieb im Sinne des Bestandsschutzes im derzeit bestehenden Umfang überschritten werden.

- **Baugrenzen / Baulinien / überbaubare Flächen**

Die durch Baugrenzen angebotene großzügig festgesetzte überbaubare Fläche wird gem. der derzeitigen Festsetzung übernommen.

- **Bauweise**

Die für das bisherige Gewerbegebiet festgesetzte offene Bauweise, wird für den Änderungsbereich übernommen.

4.3 Baugestalterische Festsetzungen

Für den Änderungsbereich gelten die baugestalterischen Festsetzungen des Gesamtplanes Orkotten I soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind.

5 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die von der Bebauungsplanänderung betroffen sein könnten, wurden – wie folgt – geprüft.

5.1 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Änderungsbereich wird unverändert über die angrenzenden Straßen Otto-Hahn-Straße und Max-Planck-Straße erschlossen.
Für den ruhenden Verkehr wird im Rahmen der Umsetzung ein ausreichendes Angebot auf den privaten Grundstücken gem. Landesbauordnung sichergestellt.

5.2 Belange des Freiraumes und der Umwelt

5.2.1 NATURA 2000 und Artenschutz

Hinsichtlich des FFH-Gebietes „Emsaue – Kreis Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes (880 m nördlich, jenseits der Innenstadt) keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebietes zu erwarten.

Im Rahmen der Bauleitplanung oder bei Genehmigung von Vorhaben sind die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung orientieren sich an der Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der vorgenannten Vorgaben*.
Mit den vorliegenden Änderungen wird das „Gewerbegebiet” in ein „Mischgebiet” geändert.
Da bereits heute – unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange gem. BNatSchG – Nutzungsänderungen der Bausubstanz zulässig und möglich sind und der Änderungsbereich bereits heute schon vollständig bebaut ist, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

5.2.2 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Der Änderungsbereich befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden weder Folgen des Klimawandels verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

5.2.3 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Den gem. § 1a (2) BauGB zu beachtenden Belangen (Innenentwicklung vor Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen) wird im vorliegenden Fall im vollen Umfang Rechnung getragen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungsnetz – sowie sonstige technische Infrastruktur – ist vorhanden und steht ordnungsgemäß zur Verfügung. Veränderungen ergeben sich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind für den Änderungsbereich mögliche Konflikte Wohnen / angrenzendes Gewerbe zu beurteilen.
Im bisher derzeit festgesetzten GE-Gebiet waren durch entsprechende Einschränkungen nur „nicht wesentlich störende" Betriebe entsprechend einem Mischgebiet zulässig. Insofern ändert sich die Immissionssituation für die umgebende und geplante Wohnbebauung nicht.
Die Nutzung des nördlich angrenzend festgesetzten Gewerbegebietes muss bereits heute auf die angrenzend festgesetzten Mischgebiete Rücksicht nehmen.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (z.B. Altlasten, Denkmalschutz, u.ä.) bestehen für den Änderungsbereich nicht bzw. sind nicht relevant.

6 Verfahrensvermerk

Es wird darauf hingewiesen, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise auch für den Änderungsbereich gelten, soweit sie relevant sind.
Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme

gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.
Als abwägungsrelevant stehen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens lediglich Eingaben zu den genannten Änderungspunkten im Änderungsbereich zur Diskussion.
Im Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung nicht durchgeführt wurde.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, 21.02.2017

WOLTERSPARTNER
Architekten&Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Artenschutzprotokoll

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): BP Orkotten I - 71. Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Telgte Antragstellung (Datum): 03.08.2016

Durch die Änderung kommt es zur Änderung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet. Der Änderungsbereich ist schon heute bereits vollständig bebaut.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet.

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☑ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll") beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja":
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja":

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.
Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: **(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)** ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung