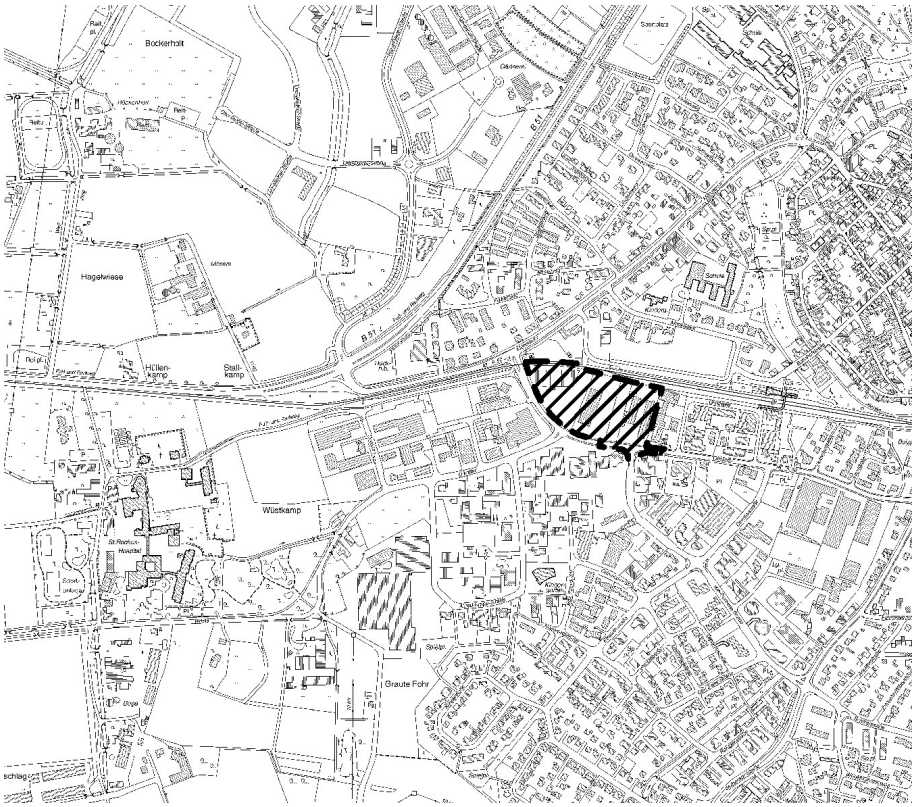
Bebauungsplan

„Orkotten II - Teil Ost – 16. Änderung“ als Neuaufstellung

Begründung

– Entwurf –

Stadt Telgte



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben**	**4**
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	**Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Neuaufstellung**	**6**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**7**
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1	Regelungen für die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente in den Sondergebieten SO 1 bis SO 4	8
3.1.2	Notwendige Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Baukörperhöhen	11
3.2.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	11
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	11
3.4	Bauweise	11
3.5	Bauliche Gestaltung	12
4	**Sonstige Belange**	**12**
4.1	Erschließung	12
4.2	Ruhender Verkehr	12
4.3	Fuß- und Radweg	12
4.4	Ver- und Entsorgung	12
4.5	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	13
4.6	Immissionsschutz	13
4.7	Belange der Umwelt	13
4.7.1	Grünflächen / Grüngestaltung	13
4.7.2	Eingriffsregelung	13
4.7.3	NATURA 2000 und	14
4.7.4	Artenschutz	14
4.8	Nachrichtliche Übernahmen	16
4.8.1	Bahnanlage	16
4.8.2	Denkmalschutz	16
5	**Flächenbilanz**	**16**
6	**Fragen zur Durchführung**	**17**
7	**Umweltbericht**	**17**

- Anhang:

- Protokoll einer Artenschutzprüfung

- Gutachten, Erlasse:

- Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte, Dortmund, März 2008, Fortschreibung Dezember 2016
- Scheuvens + Wachten, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept für die Gestaltung der Telgter Altstadt / Orkotten, Dortmund, Juli 2011
- 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
- BBE Standort- und Kommunalberatung, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung der Stadt Telgte, Münster, Juli 2015

- Hinweis

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – Din-Normen, Gutachten, Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Telgte, Baßfeld 4-6, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 17.11.2016 beschlossen, den südwestlich der Altstadt liegenden Bebauungsplanbereich „Orkotten II“ nach den Vorschriften der §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Teilbereich „Ost” neu aufzustellen, um auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes* der Stadt Telgte im vorliegenden Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Branchen zu schaffen. Damit soll die inzwischen erfolgte Entwicklung im Plangebiet mit vier Einzelhandelsbetrieben gesichert werden.

* Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte, Dortmund, März 2008, Fortschreibung Dezember 2016

Gleichzeitig sollen die Ziele des am 21.07.2011 beschlossenen „Handlungs- und Entwicklungskonzept Altstadt/ Orkotten“** beachtet werden.

** Scheuvens + Wachten, Integriertes Handlungs- und Entwick lungskonzept für die Gestaltung der Telgter Altstadt / Orkotten, Dortmund, Juli 2011

Das Planungsziel wird im folgenden Punkt 2 der Begründung erläutert.

Da aus verschiedenen Gründen gem. OVG-Urteil vom 03.04.2008 von der Unwirksamkeit des 1974 aufgestellten Bebauungsplanes „Orkotten II“ auszugehen ist, erfolgt verfahrensmäßig eine Neuaufstellung gemäß §§ 2 - 4 BauGB für den Planbereich in zwei Teilbereichen „Ost” und „West” (s. a. Pkt. 1.2 der Begründung).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Orkotten II – Teil Ost“ umfasst den Bereich nordöstlich der Straße Orkotten (K 50) mit Anbindung an die Straße Münstertor.

Die Nord-, Süd- und Ostgrenzen des räumlichen Geltungsbereiches entsprechen dem bisherigen Bebauungsplan „Orkotten II“. Im Westen grenzt der vorliegende Bebauungsplan an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orkotten II – Teil West”.

Die im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB neu festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht dem Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2016.

Die Teilung des ehemaligen Plangebietes „Orkotten II” in einen westlichen und östlichen Teil wird mit neuen unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen begründet. Danach wird im westlichen rechtsverbindlichem Planbereich vorrangig die gewerbliche Nutzung als Gewerbegebiet gesichert und die Einzelhandelszulässigkeit bzw. Unzulässigkeit geregelt.

Im vorliegenden östlichen Abschnitt des ehemaligen Bebauungsplans müssen die Zielsetzungen des genannten Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes im Hinblick auf eine inzwischen stattgefundene Entwicklung mit großflächigem Einzelhandel neu definiert werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Bettfedernfabrik und die Flächen eines ehemaligen Betonwerkes sowie einen großflächigen Lebensmittelmarkt.
Inzwischen sind auf den ehemaligen Gewerbeflächen zwei weitere Lebensmitteldiscountmärkte und ein Getränkemarkt auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB entstanden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient somit der Schaffung von Planungsrecht für eine bereits vorhandene Situation.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan / Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt.
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der ehemaligen Bettfedernfabrik noch „Gewerbliche Baufläche" dar. Für den hier entstandenen Lebensmittelmarkt und die Fläche des ehemaligen Betonwerkes ist „Gemischte Baufläche" dargestellt.

Der neue Bebauungsplan „Orkotten II – Teil Ost" wird als „Sonstiges Sondergebiet" aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt, da mit der 80. Änderung der vorliegende Bebauungsplanbereich insgesamt in „Sondergebiet" im Parallelverfahren geändert wird.

- **Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Orkotten II**

Der jetzt unwirksame Bebauungsplan „Orkotten II" setzte „Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO für das Gelände der ehemaligen Bettfedernfabrik fest.
Das östlich angrenzende Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Verbrauchermarkt", das für den Lebensmittelmarkt und die Brache des ehemaligen Betonwerkes festgesetzt war, ist aus den genannten Gründen eines OVG-Urteils unwirksam, da hier rechtswidrig vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt waren.

Somit besteht für den vorliegenden Planbereich bisher die Beurteilungsgrundlage gem. § 34 BauGB.

2 Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Neuaufstellung

Die Bebauungspläne „Orkotten I" und „Orkotten II" südlich der Altstadt waren der Schwerpunkt der historischen gewerblichen Bauflächenentwicklung von Telgte. Inzwischen hat eine Umstrukturierung des gesamten Bereiches Orkotten hinsichtlich Handel und Dienstleistung stattgefunden, die eine Steuerung des Einzelhandels, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen für die Altstadt erforderlich macht.
Die im "Orkotten" angesiedelten Einzelhandelsnutzungen übernehmen mittlerweile insbesondere im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels eine wichtige Ergänzungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt. Diese Funktion wurde auch im Rahmen der Untersuchungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Telgte bestätigt.
Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es jedoch erforderlich, die Entwicklung des Einzelhandels im "Orkotten" in der Art zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich Telgtes vermieden wird. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Telgte das Ziel, die Standorte des großflächigen Einzelhandels im "Orkotten" bauleitplanerisch zu sichern und hinsichtlich des Umfangs der Verkaufsflächen zu begrenzen.
Mit der inzwischen erteilten Baugenehmigung für die Verlagerung eines Lebensmitteldiscountmarkts aus dem Osten in den Westen des "Orkotten" sind die Potenziale für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten im "Orkotten" gem. Einzelhandelskonzept ausgeschöpft.
Das bestehende Planungsrecht gem. § 34 BauGB bietet derzeit jedoch keine rechtssichere Grundlage, um die künftige Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich zu steuern.
Vor diesem Hintergrund soll mit der Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes "Orkotten II - Teil Ost" auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Anforderungen verbindliches Planungsrecht für die mittlerweile angesiedelten Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden und ihre weitere Entwicklung im Hinblick auf den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs wirksam begrenzt werden.
Im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem genannten Planungsziel im Parallelverfahren.

Die Stadt Telgte hatte das genannte Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen mit dem Ziel, gesicherte Bewertungsgrundlagen für anstehende Bebauungsplanverfahren oder Ansiedlungsfragen zu erhalten und mögliche Entwicklungsperspektiven und Handlungsnotwendigkeiten als Grundlage für künftige städtebauliche Entwicklungen zu erkennen. Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist ein räumliches Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Umsetzung sind auch in der Bauleitplanung zu schaffen.
Die konzeptionellen Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes lassen die Aussage zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden ist.
Mit dem Einzelhandelskonzept soll im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Telgter Bevölkerung der Wettbewerb im Einzelhandel städtebaulich steuernd auf das Stadtzentrum von Telgte gelenkt werden.
Das Einzelhandelskonzept definiert für Telgte den Stadtkern einschl. des östlichen Orkotten (Orkotten I) als zentralen Versorgungsbereich, in dem sich zukünftig die Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrieren soll.
Die am „Orkotten II" entstandene Situation wird im Einzelhandelskonzept als „Ergänzungsstandtort Typ B" ausgewiesen, d.h. hier sind lediglich nahversorgungsrelevante, aber nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes wird als „Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.
Im Plangebiet werden insgesamt 4 Sondergebiete als selbständige Baugebiete festgesetzt.
In den einzelnen Sondergebieten sind die folgenden Nutzungen mit ihrer Verkaufsfläche für jeweils einen Betrieb zulässig.
Die Sondergebiete sind mit den Buchstaben SO 1 bis SO 4 im Bebauungsplan abgegrenzt und festgesetzt:
Bei den festgesetzten Sondergebieten handelt es sich ausschließlich um Bestandssicherungen mit den genehmigten Verkaufsflächen.

3.1.1 Regelungen für die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente in den Sondergebieten SO 1 bis SO 4

- **Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel"**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm mit folgenden gem. Telgter Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s.u.) als Kernsortiment zulässig:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Fleisch- und Metzgereiwaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)blumen,
- Zeitungen / Zeitschriften

Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 105 qm nicht überschreiten. Diese Einschränkung gegenüber den SO-Gebieten 2, 3 und 4 entspricht der erteilten Baugenehmigung.

- **Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel"**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" ist ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Backshop und Postfilliale mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 qm mit folgenden gem. Telgter Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s.u.) als Kernsortiment zulässig:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Fleisch- und Metzgereiwaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)blumen,
- Zeitungen / Zeitschriften

Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 175 qm nicht überschreiten.

- **Sondergebiet 3 (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel"**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 qm zulässig.
Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 80 qm nicht überschreiten.

- **Sondergebiet 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel"**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 qm mit folgenden gem. Telgter Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s.u.) als Kernsortiment zulässig:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Fleisch- und Metzgereiwaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)blumen,
- Zeitungen / Zeitschriften

Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 80 qm nicht überschreiten.

- **Telgter Sortimentsliste**

Die **„Telgter Sortimentsliste"** umfasst folgende zentrenrelevante Sortimente (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept Junker+Kruse, Fortschreibung 2016):

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Hörgeräte
Backwaren / Konditoreiwaren*	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Fleisch- und Metzgereiwaren*	Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen*
Getränke*	Künstlerartikel / Bastelzubehör
Nahrungs- und Genussmittel*	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel*	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Freiverkäufliche Apothekenwaren	Musikinstrumente und Zubehör
(Schnitt-)blumen*	Optik / Augenoptik
Zeitungen / Zeitschriften	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Angler- und Jagdartikel, Waffen	pharmazeutische Artikel
Bekleidung	Sammlerbriefmarken und münzen
Bild- und Tonträger	Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
Bücher	Schuhe
Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel / Sportkleingeräte
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Fotoartikel	Sportschuhe
Glaswaren / Porzellan / Keramik,	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren*	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)*
Fahrräder und technisches Zubehör	Uhren / Schmuck
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe / Bettwäsche etc.)*	Wohndekorationsartikel*
nicht-zentrenrelevante Sortimente ***(keine abschließende Auflistung)***	
Antiquitäten	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)
Bauelemente, Baustoffe, Holz	Kinderwagen
Bettwaren / Matratzen	Kraftfahrzeuge
Bodenbeläge	Maschinen / Werkzeuge
Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse	Möbel (inkl. Küchen)
Büromaschinen (Großgeräte)	Pflanzen / Samen
Eisenwaren / Beschläge	Rollläden / Markisen
Elektrogroßgeräte	Sanitärartikel
Elektroinstallationsmaterial	Sportgroßgeräte
Erotikartikel	Tapeten
Farben / Lacke	Teppiche (Roll- und Einzelware)
Fliesen	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)
Gartenartikel / -geräte	
Kamine / Kachelöfen	

Quelle: eigene Darstellung,
* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb des Zentrums
rot dargestellt: im Vergleich zu 2008 abweichende Einordnung
blau dargestellt: Leitsortiment lt, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel NRW

3.1.2 Notwendige Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente

Die vorliegenden Sondergebiete SO 1 bis SO 4 sollen eine wohnortnahe Nahversorgungsfunktion übernehmen. Um eine den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Telgte widersprechende Entwicklung zu vermeiden, werden die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente entsprechend ihres derzeit zulässigen planungsrechtlichen Bestandes begrenzt. An Stelle der bisher festgesetzten Verkaufsflächenanteile wird nunmehr eine verbindliche Flächenbegrenzung in Quadratmeter festgesetzt (SO 1: 105 qm, SO 2: 175 qm, SO 3 und SO 4 jeweils 80 qm).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen

Der Bebauungsplan beschränkt die absolute Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 64,00 m üNHN. Das entspricht einer Baukörperhöhe von maximal 10,00 m bezogen auf die südlich verlaufende Erschließungsstraße „Orkotten" und erlaubt so – wie bisher - eine zweigeschossige Bebauung.

3.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,8 lt. Obergrenze BauNVO festgesetzt.
Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl in Kombination mit der Gebäudehöhe verzichtet werden, da die Obergrenze lt. BauNVO nicht überschritten werden kann.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche orientiert sich an dem entstandenen Bestand und umfasst die vorhandenen Baukörper ohne großen Spielraum. Dieser wäre auf Grund der begrenzt festgesetzten Verkaufsflächen und der Funktion der Stellplatzanordnung ohnehin nicht sinnvoll.

3.4 Bauweise

Als Bauweise wird „abweichende Bauweise" festgesetzt, um entsprechend der konkreten Situation Baukörperlängen von über 50,0 m Länge zu ermöglichen.

3.5 Bauliche Gestaltung

Regelungen zur baulichen Gestaltung werden lediglich für Werbeanlagen hinsichtlich ihrer max. Höhe (7,5 m) und ihrer Standorte auf dem Grundstück getroffen. Im gesamten Orkottengebiet besteht die Regelung, dass diese Werbeanlagen nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig sind. Im vorliegenden Plangebiet umfassen die überbaubaren Flächen jedoch die bestehenden Gebäude. Die vorhandenen freistehenden Werbeanlagen sind genehmigt.

4 Sonstige Belange

4.1 Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird mit seinen Anliegergrundstücken über die Straße Orkotten (K 50) erschlossen.
Im Plangebiet wird für den Ausbau eines Kreisverkehrs an der Einmündung der Straße Orkotten in den Kreisstraßenabschnitt der erforderliche Flächenbedarf als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.
Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden über den Kreisverkehr erschlossen.
Für die Sondergebiete SO 3 und SO 4 erfolgt eine gekoppelte Zufahrt von der Straße Orkotten.
Im übrigen Verlauf der K 50 wird aus verkehrsfunktionellen Gründen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

4.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wird das erforderliche Angebot lt. BauO NRW auf den privaten Grundstücken sichergestellt.

4.3 Fuß- und Radweg

Im Norden des Plangebietes wird entlang der Bahnlinie ein begleitender Fuß-/Radweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, der nach Westen bis in die freie Landschaft Richtung Rochus-Hospital und nach Osten bis zum Bahnhof führt. Im weiteren östlichen Verlauf ist er als Bahnseitenweg bereits vorhanden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplan-Neuaufstellung hat keine Auswirkungen auf die vorhandene Struktur der Ver- und Entsorgung, die von den zuständigen Trägern sichergestellt wird. Das Netz ist ausreichend aufnahmefähig vorhanden.

4.5 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Für das ehemalige Betonsteinwerk Orkotten 40 liegen gutachterliche Bodenuntersuchungen* im Hinblick auf mögliche Altlasten vor.
Die dezentrale Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf nicht versiegelten Flächen hat zu sanierungsbedürftigen Verunreinigungen geführt. Akute Gefährdung geht davon jedoch nicht aus.
Kampfmittelvorkommen können nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis zur gebotenen Vorsicht bei Bodeneingriffen wurde im Bebauungsplan aufgenommen.
Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

* Umweltlabor ACB, Bodenuntersuchungen Orkotten in Telgte, Münster 20.08.1999

4.6 Immissionsschutz

Von den im künftigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen gehen keine Immissionen aus.
Von dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet gehen keine Immissionen für das Sondergebiet aus.
Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Lärmschutzzone der Stufe 1 (militärisches Fluggebiet). Die möglichen Lärm- und Abgasemissionen sind für das festgesetzte Sondergebiet (Einzelhandel) nicht relevant.

4.7 Belange der Umwelt

4.7.1 Grünflächen / Grüngestaltung

Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je acht Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die sonstige Grüngestaltung der Freiflächen bleibt den Investoren überlassen.

4.7.2 Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan Orkotten II fand bislang die BauNVO von 1968 Anwendung. Hiernach sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen. So bestand keine Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung im Plangebiet. Eine Versiegelung der Flächen war demnach bis zu 100% möglich.
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes gilt die aktuelle BauNVO von 1990. Demnach sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ mit einzubeziehen (§ 19 (4) BauNVO). Unter Einbeziehung der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie der sonstigen baulichen Anlagen darf die festgesetzte GRZ bis 0,95 überschritten werden.

Somit wird das planungsrechtlich zulässige Maß der Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes insgesamt nicht nachteilig verändert.
Vor diesem Hintergrund wird mit der Änderung der Grundflächenzahl kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

4.7.3 NATURA 2000

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 (900 m nördlich, jenseits der Innenstadt) keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebietes zu erwarten.

4.7.4 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

* 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

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und unterliegt im Wesentlichen der intensiven anthropogenen Nutzung. Einzelhandelshallen mit dazugehörigen versiegelten Stell- und Zulieferungsflächen prägen die Fläche. Entlang der Randbereiche der Nutzungen erstrecken sich kleinflächig „Abstandsgrünflächen". Die nördliche Bahntrasse ist lückig mit Gehölzen eingegrünt.

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 4012 (Quadrant 2) 15 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören drei Säugetier-, 11 Vogel- und eine Reptilienart (s. Tab. 1) unter Berücksichtigung der überwiegend vorhandenen Lebensräume (Gebäude, versiegelte Flächen).

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 in Messtischblatt 4012

Art		Status	Erhaltungs-zustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	S+
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Reptilien			
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	G

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.), Vorbelastung und Ausstattung des Planbereiches mit Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass der Planbereich in erster Linie durch sog. Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.
Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Planbereich ausgeschlossen werden.
Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Planbereiches ausgeschlossen werden können.

Gebäudebewohnende **Fledermäuse** mit besonderen Habitatansprüchen an die Umgebung (z.B. Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr) sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Vorkommen von siedlungstypischen, gebäudebewohnenden Zwergfledermäusen und deren Nutzung der Gebäude als Sommerquartier ist jedoch nicht auszuschließen. Da die vorliegende Planung keine Entfernung von Gebäuden vorsieht, kann eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich gebäudebewohnender **Vogelarten** konnten keine Nester von Schwalben festgestellt werden und auch Vorkommen von Eulen oder Greifen sind unwahrscheinlich, da die festgestellten Ritzen und Spalten keine ausreichende Größe aufweisen und da im direkten Umfeld keine ausreichende Nahrungshabitatqualitäten / zu hohe anthropogene Beeinträchtigungen bestehen.
Sonstige Arten, die in strukturreichen oder alten Gehölzen vorkommen (z.B. Gartenrotschwanz, Feldsperling) können für den Planbereich ausgeschlossen werden. Lediglich in den Gehölzen entlang der Bahn können potenzielle Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Eine essenzielle Funktion der Sträucher ist jedoch nicht anzunehmen, da diese Gehölzstruktur entlang der gesamten Bahntrasse besteht – und hier teilweise auch strukturreichere / breitere Ausprägungen aufweist.

Auch die im Messtischblatt benannten **Reptilien** finden in dem Änderungsbereich keine adäquaten Habitatstrukturen. Im Bereich der Bahntrasse könnten Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden – eine Beeinträchtigung durch die Planung ist jedoch nicht gegeben.

Mit der vorliegenden Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

4.8.1 Bahnanlage

Die nördlich im Plangebiet verlaufende Bahnlinie Münster – Rheda-Wiedenbrück wird nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB übernommen, soweit eine kleine Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

4.8.2 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

5 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,81 ha	–	100,0 %
davon:			
– Sondergebiet	2,45 ha	–	87,2 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,28 ha		10,0 %
– Bahnfläche	0,08 ha	–	2,8 %

6 Fragen zur Durchführung

Belange der Bodenordnung sind nicht betroffen.
Die Vorhaben für die neuen Einzelhandelsbetriebe würden durch private Investoren auf den im privaten Besitz befindlichen Grundstücken errichtet werden.

7 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Den bisherigen Nutzungen „Gewerbegebiet" und „Sondergebiet – Einzelhandel" lag ein jetzt rechtsunwirksamer Bebauungsplan zugrunde. Aufgrund der auf der Basis des § 34 BauGB entstandenen vier SB-Lebensmittelläden wird daher „Sondergebiet –Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.
Die maximal versiegelbare Fläche beträgt künftig für beide Bereiche 80 % (max. Überschreitung bis 95 %).
Als weiteres städtebauliches Ziel soll eine bisher in diesem Bereich bestehende Lücke im Fußwegeverlauf entlang der Bahnlinie geschlossen werden.

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgt anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts.
Durch die Planung erfolgt eine Veränderung der Art der baulichen Nutzung. Das Maß der Versiegelung wird von bisher möglichen 100% auf maximal 80 % beschränkt (max. Überschreitung 95 %).
Im Rahmen der Umweltprüfung sind die bau- sowie betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Biotoptypen, Arten- und Biotopschutz, Boden, Fläche, Wasser, Luft- und Klimaschutz, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie auf den Menschen zu prüfen.
Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits anthropogen deutlich überformt, so dass durch die Umnutzung der Fläche keine darüber hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine Rad- und Fußwegeverbindung als Verlängerung des Bahnseitenweges bietet künftig eine sichere Wegeverbindung auch in die westlich angrenzende freie Landschaft zur Erholungsnutzung
Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre die vorhandene Nutzung im Plangebiet („ Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel") aufgrund der Rechtsgrundlage gem. § 34 BauGB zu beurteilen.
Da sich die Änderung speziell auf die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes von Einzelhandelsbetrieben bezieht und die städtebaulichen Planungsvorgaben aus dem Einzelhandelsgutachten und dem Integrierten Handlungskonzept berücksichtigt werden, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.
Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.
Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen bau- oder betriebsbedingte Umweltauswirkungen erwarten. Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.
Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Aufgrund der inhaltlichen Kürze des Umweltberichts erübrigt sich eine allgemein verständliche Zusammenfassung bzw. ist diese gleichlautend den Ausführungen im Umweltbericht.
Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche erheblich nachteilig betroffen.

- **Referenzliste der Quellen**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.

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

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, September 2018

WOLTERSPARTNER
Architekten&Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): BP "Orkotten II - Teil Ost - 16. Änderung" als Neuaufstellung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Tegte Antragstellung (Datum): 24.04.2018

Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

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

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Strukturen. Eine Entfernung essenzieller Habitatstrukturen wird somit nicht planungsrechtlich vorbereitet.

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 Lebens stätten 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 Arten- schutzinteresse 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.