

Bebauungsplan »Orkotten II« Entscheidungs-
6. Änderung begründung

Stadt Telgte

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 „Versorgungstützpunkt“ 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.***)

*) 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 (Einzelhandelsriß)

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

2. Planungsziel

Als Ergebnis des genannten Einzelhandelsgutachtens und der Rahmenplanung soll in den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Orkotten I“ und „Orkotten II“ 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 gedeckt werden kann, 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 / Mönkedieck beträgt lediglich ca. 1000 qm.

Zur Erreichung dieses Zieles durch Planungsrecht (u. a. Festsetzung eines Sondergebietes) in der verbindlichen Bauleitplanung ist parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Am hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Telgte beschlossen, für zwei Bereiche, in denen bisher gewerbliche Baufläche dargestellt ist, zwei Sondergebiete (SO 1 und SO 2) gem. § 11 (3) BauNVO „sonstige Sondergebiete – Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Eine Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung ist erfolgt.

- SO 1 südlich der Straße Orkotten, westlich der bestehenden Bebauung Wolbecker Straße (Bebauungsplan Orkotten I)
In dem Bereich bestehen drei Einzelhandelsmärkte.
Eine Fabrikhalle steht zur Umnutzung an.
- 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 FNP als „SO-Gebiet“ erfolgt gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

Somit werden die im Folgenden begründete Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Änderung der Bebauungsplanes **Orkotten II – 6. Änderung**

Auf der Grundlage des genannten Einzelhandelsgutachten und der unter Pkt.1 genannten Begründung wird der Bebauungsplan „Orkotten II“ in den folgenden Punkten bzw. Bereichen geändert:

3.1 Textliche Festsetzung gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. **§ 1 (5) BauNVO:**

„Im gesamten festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelserlass vom 20.06.1996 (MBI. 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)
- 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 im Bebauungsplan „Orkotten II“ bisher enthaltene textliche Festsetzung Nr. 2 a):

"im festgesetzten GE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Bruttogeschossfläche von höchstens 500 qm zulässig, im Einzelfall können Ausnahmen bis zu einer Bruttogeschossfläche von 1.200 qm zugelassen werden"

"die im Einzelfall zulässigen Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn seitens des Betreibers nachgewiesen wird, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht entstehen"

wird aufgehoben.

3.2 Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauGB

Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

- Zur Sicherung bestehender Nutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten und zur Abrundung des Einzelhandelsflächenangebotes mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wird nördlich der Straße Orkotten, östlich der ehemaligen Bettfederfabrik ein „Sondergebiet“ (Größe 1,58 ha) festgesetzt.

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

Hier soll der vorhandene SB-Markt planungsrechtlich gesichert und die Fläche des ehemaligen Betonwerkes umgenutzt werden, mit Begrenzung des Einzelhandelssortimentes und Flächenangebotes hinsichtlich Innenstadtverträglichkeit (s. folgender Punkt).

- Im SO-Gebiet „Orkotten II“ sind insgesamt unzulässig die unter Pkt. 3.1 aufgeführten innenstadtrelevanten Sortimente mit folgender Ausnahme:

- zulässig sind mit max. Verkaufsfläche:

- Verbrauchermarkt 1200 qm (einschl. Bäckerei)
- zusätzlich Getränkemarkt 300 qm (der lt. Einzelhandelsgutachten ohne Beschränkung ohnehin stadtkernverträglich ist)

- außerdem sind zulässig:

- sonstiger nicht innenstadtrelevanter Bedarf
(z.B. Möbel, Heimwerker, u.a.)

Dabei ist das zentrumtypische Randsortiment auf max. 10 % der jeweiligen Betriebsverkaufsfläche zu beschränken.

- sonstige Büro- und Dienstleistungseinrichtungen (ausgeschlossen kommerzielle Dienstleistung z. B. Ladenhandwerk wie Photo, Reisebüro, etc.)

Für die innenstadtrelevanten Branchen und Sortimente ist somit eine Verkaufsflächenobergrenze geregelt.

Für den im übrigen zulässigen nicht-innenstadtrelevanten Bedarf erfolgt keine Flächenbegrenzung, da dieses lt. o. g. Gutachten theoretisch nicht erforderlich ist – praktisch ist das mögliche Angebot durch die realistisch zur Verfügung stehende Fläche ohnehin beschränkt.

4. Sonstige Belange

- Maß der baulichen Nutzung

Die im neuen Sondergebiet festgesetzten Dichtewerte (Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, überbaubare Grundstückfläche) bleiben unverändert gegenüber der bisherigen Gewerbegebietsfestsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

- Erschließung

Die Erschließung des neuen Sondergebietes ist über die Straße Orkotten als Kreisstraße gegeben. Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch Kundenverkehr sind aufgrund der bestehenden – nur planungsrechtlich abzusichernden – und relativ geringfügigen zusätzlichen Verkaufsflächen vertretbar. Notwendige Verbesserungen für den Fahrradverkehr und für Fußgänger (Querungshilfen) werden in der Detailplanung auf der Grundlage des vorliegenden Rahmenplanes diskutiert.

Der ruhende Verkehr (Stellplatzangebot der SB-Märkte) ist im Rahmen der jeweiligen Bauanträge nachzuweisen.

- Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits für die bestehende Nutzung sichergestellt.

- Altlasten

Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird das Gelände des ehemaligen Betonwerkes als Altlastenstandort im Bebauungsplan gekennzeichnet,

dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Vor Realisierung der geplanten Nutzung sind die festgestellten Verunreinigungen zu sanieren. Das vom Umweltlabor ACB erstellte Gutachten zur Erstbewertung vom 20.08.1999 kann bei der Stadt Telgte eingesehen werden.

Trotz der durchgeführten Untersuchungen können aufgrund der früheren Nutzung bei Durchführung von Erdarbeiten jetzt noch nicht bekannte, lokale Verunreinigungen entdeckt werden, sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu unterrichten.

Sofern auf dem Grundstück des Altlastenstandortes Baumaßnahmen beantragt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde aufgrund der Altlastenproblematik im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

- Kampfmittel

Bodeneingreifende Maßnahmen haben mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da das Vorkommen von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Ggf. erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung/Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsprüfung anzuzeigen.

Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

- Immissionsschutz

Immissionskonflikte sind nicht erkennbar.

Der Anlieferungsverkehr und die Zu- und Abfahrten sind derzeit vorhanden. Die Zu- und Abfahrt zum Orkotten belastet die angrenzenden Wohnnutzungen nicht höher als die in der bisherigen Gewerbegebietsfestsetzung zulässigen Immissionen.

- Denkmalschutz

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 genannten Festsetzungen im Bebauungsplan Orkotten II nicht statt.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Mai 1998/August 1999

WOLTERS PARTNER



Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld