

60. Änderung Bebauungsplan»Orkotten I«

Begründung

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	2
2.	Aufstellungsanlass und Planungsziel	2
3.	Planungsrechtliche Vorgaben	3
4.	Derzeitige Situation	3
5.	Änderungspunkte	4
6.	Sonstige Belange	5

1. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Telgte hat am 17.09.2002 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orkotten I“ nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich der 60. Änderung betrifft das gesamte Plangebiet des im Südosten der Stadt gelegenen Bebauungsplanes „Orkotten I“.

Die Grenzen der Änderungsbereiche sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

2. Aufstellungsanlass und Planungsziel

Im Bereich der Bebauungspläne „Orkotten I“, „Orkotten II“ und „Orkotten III - Gewerbegebiet“ südlich der Telgter Altstadt vollzieht sich seit einigen Jahren eine schrittweise Umstrukturierung insbesondere im Bereich der festgesetzten gewerblichen Bauflächen. Während einerseits die Zahl der produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe in den letzten Jahren zurückgegangen ist (Verlagerung oder Betriebsaufgabe), hat der Standort eine bedeutende städtebauliche Funktion als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsnutzungen für die Innenstadt Telgtes erlangt.

Mit der Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel wurde dieser Entwicklung aus planungsrechtlicher Sicht bereits Rechnung getragen. Darüberhinaus wurden mit dem „Strukturkonzept Orkotten“* die langfristigen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Standortes im Hinblick auf eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

Langfristig beabsichtigt die Stadt Telgte, den Bereich des Gewerbegebietes Orkotten entsprechend seiner gewachsenen städtebaulichen Bedeutung für die Stadt Telgte auch gestalterisch aufzuwerten.

Mit der zunehmenden Einzelhandelsnutzung wächst das Bedürfnis der Betriebe, Werbeanlagen zu errichten, um die jeweilige Nutzung den Kunden möglichst auffällig zu präsentieren. Aus Anlass eines vorliegenden Antrages auf Errichtung einer Werbeanlage soll nunmehr mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ein einheitlicher Rahmen für die Gestaltung von Werbeanlagen geschaffen werden, der den Betrieben ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Errichtung der Werbeanlagen beläßt, jedoch gravierend negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes im Sinne der langfristigen gestalterischen Aufwertung ausschließt.

* Stadt Telgte: „Strukturkonzept zur Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Orkotten“, Wolters Partner, Coesfeld, 2002

Die Änderung der Bebauungspläne „Orkotten II“ und „Orkotten III - Gewerbegebiet“ wird parallel zu diesem Änderungsverfahren durchgeführt.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „Orkotten I“ setzt für den nördlichen Teil des Plangebietes Mischgebiete, Gewerbegebiete und für einen Teilbereich südlich des Orkotten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Im südöstlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan „Reine-“ und „Allgemeine Wohngebiete“ fest. Das Mass der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer GRZ, GFZ und der zulässigen Geschossigkeit definiert. Eine maximale Baukörperhöhe ist jedoch nicht festgesetzt.

Der angrenzende Bebauungsplan „Orkotten II“ setzt im östlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Der übrige Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Orkotten III - Gewerbegebiet“ setzt überwiegend Gewerbegebiete fest. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes ist „Mischgebiet“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Orkotten I“ sowie die angrenzenden Bebauungspläne „Orkotten II“ und „Orkotten III - Gewerbegebiet“ enthalten bisher keine Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Werbeanlagen.

4. Derzeitige Situation

Das betroffene Bebauungsplangebiet ist mittlerweile weitestgehend bebaut. Während in den südlichen und östlichen Abschnitten des Bebauungsplanes „Orkotten I“ Wohnnutzung vorherrscht, reicht im Bereich zwischen den Straßen Orkotten und Von-Siemens-Straße die Palette der Nutzungen von Wohnen (überwiegend betriebszugehörig) über kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe (Schreinerei, Dreherei), Handelsbetriebe (Weingroßhandel) bis zu Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

Größere, von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben genutzte Grundstücke sind nur noch vereinzelt entlang des Orkotten vorhanden.

Neben den als Sondergebiet ausgewiesenen größeren Einzelhandelsstandorten, die mit mehreren SB-Märkten besetzt sind, bestehen

weitere Einzelstandorten von Handelsbetrieben (z.B. Getränkehandel, Videothek etc.).

Westlich des Orkottens (innerhalb des Plangebietes „Orkotten II“) findet sich ebenfalls eine aus Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben gemischte Nutzungsstruktur.

5. Änderungspunkte

Entsprechend des o.g. Planungszieles wird der Bebauungsplan „Orkotten I“ in folgendem Punkt ergänzt:

- **Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

- i. V. m. §9 (4) BauGB – Werbeanlagen**

- „Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlage sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und am Ort der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 7,50 m bezogen auf das Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.“*

Wie bereits unter Punkt 2 geschildert, dienen die o.g. Festsetzungen dazu, im Hinblick auf die beabsichtigte langfristige städtebauliche Aufwertung des Gesamtstandortes gravierende gestalterische Fehlentwicklungen im Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen zu vermeiden. Vor dem Hintergrund, dass das Gebiet weitestgehend bebaut und eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen vorhanden ist, eröffnen die Festsetzungen jedoch einen weiten Gestaltungsspielraum für den einzelnen Bauherren.

Die Begrenzung der Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die in den Bebauungsplänen festgesetzten Bauflächen erfolgt, um damit die zum öffentlichen Straßenraum orientierten, nicht überbaubaren Vorzonen der Grundstücke von Werbeanlagen freizuhalten.

Mit der Beschränkung der Werbeanlagen auf den Ort der Leistung wird darüberhinaus die Zulässigkeit der Werbeanlagen auf das jeweilige Baugrundstück beschränkt.

Um sicherzustellen, dass sich mögliche Werbeanlagen in die Höhenentwicklung der vorhandenen Baukörper einfügen, wird festgesetzt, dass diese eine maximale Höhe von 7,50 m nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan nur in Teilbereichen Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthält.

6. Sonstige Belange

Ein Eingriff in den Naturhaushalt findet durch die Ergänzung der genannten Festsetzungen nicht statt, da lediglich gestalterische Belange betroffen sind.

Sonstige Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Januar 2003

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