

**Bebauungsplan „Orkotten I“
der Stadt Telgte**

55. Änderung

Begründung

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 „Versorgungsstützpunkt“ 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 (Einzelhandelserlaß)

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

2. Planungsziel

Als Ergebnis des genannten Einzelhandelsgutachtens 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 zu decken ist, 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/Mönkediek beträgt lediglich ca. 1.000 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 19.05.1998 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Telgte beschlossen, für zwei Bereiche, in denen bisher gewerbliche Baufläche dargestellt ist, zwei Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO „sonstige Sondergebiete – Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Eine Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung ist erfolgt.

Der Bereich der geplanten Sondergebiete liegt

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

Somit wird die im folgenden begründete Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Änderung des Bebauungsplanes Orkotten I

Auf der Grundlage des genannten Einzelhandelsgutachtens und der unter Pkt. 1 genannten Begründung wird der Bebauungsplan „Orkotten I“ wie folgt geändert:

3.1. Textliche Festsetzungen 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 (MBL. 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 bisherige Festsetzung der 41. Änderung – Pkt. b – 1. Absatz im Bebauungsplan Orkotten I wird somit aufgehoben.“ (Danach waren bisher Einzelhandelsbetriebe mit max. 500 qm BGF zulässig, im Einzelfall sogar bis 1.200 qm.)

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

Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

Zur Sicherung bestehender Nutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten und zur Abrundung des Einzelhandelsflächenangebotes mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wird südlich der Straße Orkotten, westlich der bestehenden Bebauung Wolbecker Straße ein „Sondergebiet“ festgesetzt (Größe 1,68 ha).

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

Hier sollen die drei vorhandenen Einzelhandelsmärkte planungsrechtlich gesichert werden und die vorhandene Fabrikhalle umgenutzt werden, mit Begrenzung im Einzelhandelsortiment und im Flächenangebot hinsichtlich Innenstadtverträglichkeit (s. folgender Punkt) auf der Grundlage des genannten Einzelhandelsgutachtens.

Im SO-Gebiet – Bebauungsplan „Orkotten I“ sind insgesamt unzulässig die unter Pkt. 3.1 aufgeführten innenstadtrelevanten Sortimente mit folgenden Ausnahmen:

- **Zulässig sind mit max. Verkaufsfläche:**
 - Verbrauchermarkt 1.200 qm (einschl. Bäckerei) und Getränkemarkt (300 qm)
 - Lebensmitteleinzelhandel 700 qm
 - SB-Einzelhandel 480 qm
 - Textilwaren 800 qm
 - Hartwaren 800 qm
 - Drogeriemarkt 400 qm
 - Getränkemarkt 200 qm
 - Bistro, Café, Backwarenverkauf 150 qm

- **außerdem sind zulässig:**
 - sonstiger nicht innenstadtrelevanter Bedarf (z.B. Möbel, Heimwerker u.ä.). Dabei ist das zentrumtypische Randsortiment auf max. 10 % der jeweiligen Betriebsverkaufsfläche zu beschränken.
 - sonstige Büro- und Dienstleistungseinrichtungen (ausgeschlossen: kommerzielle Dienstleistung, u.a. 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. Gutachten theoretisch nicht erforderlich ist - praktisch ist das mögliche Angebot durch die realistisch zur Verfügung stehende Fläche beschränkt.

4. Sonstige Belange

- Maß der baulichen Nutzung

Die im neuen Sondergebiet festgesetzten Dichtewerte (Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, überbaubare Fläche) 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 die 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. Hinsichtlich der derzeitigen „Parkplatzorganisation“ der vorhandenen Märkte ist aus verkehrsfunktionaler Sicht (Rückstau Orkotten) eine Neuregelung erforderlich. Danach wird vertraglich mit der Stadt Telgte vereinbart, daß die heute getrennten Ein- und Ausfahrten der beiden Märkte im Süden eine Überfahrt erhalten, um bei Rückstau auf der Straße Orkotten die östliche Ausfahrt zu entlasten. Die verkehrsregelnde Maßnahme ist im Bebauungsplan eingetragen.

- Ver- und Entsorgung/Altlasten/Kampfmittelvorkommen

Die Ver- und Entsorgung ist bereits für die bestehende Nutzung sichergestellt. Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird das Gelände der ehemaligen Landmaschinenfabrik als Altlastenstandort im Bebauungsplan gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten 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.

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

- **Immissionsschutz**

Immissionskonflikte sind nicht erkennbar. Der Anliegerverkehr und die Parkplatz- zu- und -abfahrten sind auch derzeit vorhanden. Die Zufahrten aus dem Sondergebiet belasten die angrenzenden Wohnnutzungen nicht höher als die in der bisherigen Gewerbegebietsfestsetzung zulässigen Immissionen.

- **Denkmalschutz**

Fragen 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 I nicht statt.

In diesem Zusammenhang wird ergänzt, daß in einer 3,0 m breiten Zone entlang des „Böhmer Baches“ am Ostrand des Sondergebietes nur Stellplätze, jedoch keine baulichen Anlagen zulässig sind.