

Bebauungsplan

»Orkotten I« - 59. Änderung

Begründung

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1.	Änderungsbeschluß	2
2.	Änderungsanlaß	2
3.	Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens	2
4.	Änderungspunkt	3
5.	Sonstige Belange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	4
5.1	Erschließung	4
5.2	Ver- und Entsorgung, Abfallbewirtschaftung	4
5.3	Immissionsschutz	4
5.4	Altlasten	5
5.5	Belange des Denkmalschutzes	5
5.6	Belange des Freiraums	5
5.7	Bodenordnung	5
6.	Schlußbemerkung	5

1. Änderungsbeschluß

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Telgte hat am 27.6.2002 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Orkotten I“ aus dem im Folgenden erläuterten Anlaß zu ändern.

2. Änderungsanlaß

Änderungsanlaß ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes (SB-Lebensmitteldiscounter) im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Daimlerstraße Nr. 6.

Der bisher an der Daimlerstraße Nr. 3 (- auf der gegenüberliegenden Straßenseite -) als Lebensmitteldiscounter genehmigte Markt soll verlagert werden, um eine marktgerechte Vergrößerung mit Stellplatzangebot vornehmen zu können.

3. Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens

Die Möglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung am Orkotten wurden im Hinblick auf die seit 1998 eingetretenen Veränderungen erneut gutachterlich* untersucht und in einem Strukturkonzept**, das die Entwicklungsbereiche für Einzelhandelsnutzungen definiert und als Leitlinie sowohl für Bebauungsplanänderungen, als auch für Einzelfallentscheidungen dient, festgehalten. (Beschluß des Planungsausschusses des Rates der Stadt Telgte vom 27.06.2002)

Als Ergebnis ist dabei festzustellen, daß nach Aussage des Gutachtens Meschede* grundsätzlich Potentiale für die Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsflächen im Orkotten ohne Beeinträchtigung der Innenstadt gegeben sind, auch Sortimente des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes, u. a. auch Lebensmittel. Somit bestehen gegen die beabsichtigte Marktverlagerung und Vergrößerung aus Gründen der Stadtkernverträglichkeit keine Bedenken.

Der Erweiterung des Discount-Marktes auf eine Größe von 750 qm Verkaufsfläche wird aus Gründen der Gleichbehandlung zweier Konkurrenzunternehmen vom Gutachter als vertretbar zugestimmt.

Die Konzentration großflächiger Einzelhandelsnutzung bleibt weiterhin auf die beiden bestehenden Sondergebiete SO I und SO II in den Bebauungsplänen Orkotten I und II beschränkt. Im übrigen ist eine städtebauliche Einbeziehung des geplanten Discount-Marktes in die bestehenden SO-Gebiete aufgrund nicht vorhandener räumlicher Verbindung faktisch nicht gegeben.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens Meschede* ist eine Verlage-

*) Dr. W. Meschede,
Ergänzende Stellungnahme zur
Einzelhandelsnutzung im Bereich
Orkotten, Telgte
aufgestellt Ibbenbüren, 25.05.02

**) Wolters Partner,
Strukturkonzept zur Einzelhandels-
entwicklung im Gewerbegebiet
Orkotten,
Coesfeld, Juni 2002

rung/Erweiterung des Discount-Marktes aus genannten Gründen auch dann möglich, wenn der bisherige - dann freiwerdende - Standort Daimlerstraße Nr. 3 wieder mit den innenstadttypischen Einzelhandelssortimenten besetzt wird, für die der Bedarf erkennbar ist, z. B.

- Bürobedarf, Büromaschinen
- Elektrogroß- und Haushaltsgeräte, Radio, TV, Computer
- Spezieller Freizeitbedarf, Sportgeräte, Bekleidung.

Die öffentlich rechtlich genehmigte Nutzung des derzeitigen Lebensmittelmarktes entspricht der textlichen Festsetzung 1 b des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, daß bestehende Einrichtungen, die bereits innenstadtrelevante Sortimente führen, im Sinne des Bestandschutzes zulässig bleiben. Somit könnte auf dem freiwerdenden Grundstück aufgrund der seinerzeit erteilten Baugenehmigung für den Lebensmittelmarkt nur die gleiche Nutzung wieder erfolgen, auch wenn das aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten ist. Auf der Grundlage des „Strukturkonzeptes“, das mit der Definition der Entwicklungsbereiche für Einzelhandelsnutzung - wie erwähnt - als Leitlinie sowohl für Bebauungsplanänderungen als auch für Einzelfallentscheidungen dient, bestehen gegen die Verlagerung des Marktes aus städtebaulichen Gründen der Stadtkernverträglichkeit keine Bedenken.

4. Änderungspunkt

- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1 c:
„In dem mit [Symbol] gekennzeichneten Gewerbegebiet - Flurstücke 547, 548 teilweise, 549 teilweise und 936 teilweise der Flur 50 - ist ausnahmsweise ein SB-Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 750 qm zulässig.“

Die Aufnahme als textliche Festsetzung Nr. 1 c ist deshalb erforderlich, da die bisherige textliche Festsetzung 1 a grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten, u. a. Lebensmittel, ausschloß. Allerdings waren bereits unter der textlichen Festsetzung 1 b bestehende Einrichtungen, die mit Satzungsbeschluß des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes innenstadtrelevante Sortimente führten, zulässig.

Es wurde bereits erwähnt, daß es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters handelt. Allerdings erhöht sich die Verkaufsfläche von 400 qm auf 750 qm.

Die Innenstadtrelevanz wird durch die Erweiterung der Verkaufsflächen nicht betroffen, da die Sortimente identisch bleiben*, d. h. die Vergrößerung ermöglicht eine Flächenerweiterung mit räumlicher Verbesserung.

5. Sonstige Belange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

5.1 Erschließung

Die 120 Stellplätze für das Vorhaben werden auf dem nördlichen Grundstück Parzelle 939 nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt sowohl von der Straße Orkotten als auch von der Daimlerstraße.

Hinsichtlich der heute bereits als problematisch zu bezeichnenden Verkehrsbelastung Orkotten, wurde gutachterlich* folgende Aussage als Ergebnis gemacht:

Die Ansiedlung bzw. Umsiedlung des Discount-Marktes wird keinen feststellbaren Einfluß auf die Verkehrsqualität des heute bereits stark belasteten Knotens Orkotten/Wolbecker Straße/Alverskirchener Straße haben. Die Grundstückszufahrt zur K 50/Orkotten kann ohne Linksabbieger ausgebildet werden. Bei der konkreten Ausbauplanung wird geprüft, ob die Anlage einer zweistreifigen Ausfahrt verkehrssicher möglich ist, um Wartezeiten für den abfahrenden Verkehr zu reduzieren. Aufgrund der starken Belastung der Straße Orkotten wird jedoch als verkehrsordnende Maßnahme geprüft, ob lediglich Ausfahrten aus dem Parkplatz zugelassen werden und die Hupterschließung von der Daimlerstraße aus erfolgt.

5.2 Ver- und Entsorgung, Abfallbewirtschaftung

Veränderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsnetze ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Diese sind vorschriftsmäßig vorhanden.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich schützenswerter Einrichtungen sind im vorliegenden Gewerbegebiet nicht betroffen.

*) Schreiben Fa. Lidl vom 19.4.02

**) Ingenieur Planung, Wallenhorst,
Verkehrsuntersuchung Lidl-Orkotten,
07.01.2003

5.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und nicht zu vermuten. Die Alu- und Fensterbaufirma an der Daimlerstraße wird weiter betrieben. Daher ist eine Einstufung als Altstandort nicht erforderlich, zumal der Stadt Telgte keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen.

Die Durchführung aller bodeneingreifender Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5.5 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

5.6 Belange des Freiraums

Ein gem. § 1 a BauGB zu berücksichtigender Eingriff entsteht aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben als Gewerbegebiet nicht.

5.7 Bodenordnung

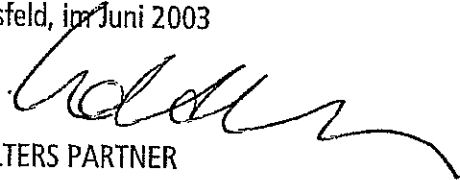
Der Änderungsbereich ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

6. Schlußbemerkung

Sonstige Belange, die nicht im Rahmen der Bebauungsplanänderung geregelt werden können, werden in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Veranlasser des Änderungsverfahrens (Investor SB-Markt) und der Stadt Telgte geschlossen.

In diesem Zusammenhang ist aus städtebaulicher Sicht auch zu regeln, daß für die Anlegung eines Fuß- und Radweges entlang der Straße Orkotten/K 50 die erforderliche Grundstücksfläche aus dem derzeitigen Eigentum zur Verfügung gestellt wird, um auch in diesem Bereich eine gefahrlose Führung für Radfahrer und Fußgänger zu sichern.

Aufgestellt im Auftrag des Vorhabenträgers für die Stadt Telgte
Coesfeld, im Juni 2003



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Str. 15 · 48653 Coesfeld