

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Drostegärten" der Stadt Telgte

#### 1. Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan "Drostegärten" der Stadt Telgte wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 29.01.1982, Az.: 35.2.1-5205, gemäß § 11 BBauG genehmigt und durch Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Der Bauleitplanung liegt die Baunutzungsverordnung a. F. (BauNVO) vom 26.11.1968 zugrunde, wonach u. a. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorwiegend gemeindlicher Versorgungsfunktion innerhalb der Gewerbegebiete zulässig sind. Die Entwicklung hat gezeigt, daß es zweckmäßig ist, dieses geltende alte Baurecht auf neues Recht, d. h. auf die Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGB1. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I S. 2665), umzustellen. Hierdurch wird die planerische Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Gemeindegebietes unter einheitliche Bedingungen gestellt und die städtebauliche Entwicklung nach gleichartigen Grundsätzen vollzogen. Gleichzeitig wird mit der Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an das Recht der BauNVO 77/86 eine Gliederungsmöglichkeit der Baugebiete unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 erreicht. Danach kann eine Modifikation der allgemein zulässigen Nutzungsarten u. a. auch hinsichtlich Zulässigkeit, Größenordnung und Ausnahmen bei Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Die Gefahr, daß durch Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf gewerblichen Bauflächen im Stadtrandbereich städtebaulich nicht vertretbare negative Auswirkungen wie

- Strukturveränderungen im Altstadtzentrum,
  - Gefährdung von Sanierungsmaßnahmen,
  - Infragestellung der Nahversorgung der Bevölkerung
- auftreten, wird somit planerisch ausgeschlossen.

#### 2. Änderungsanlaß und -ziel:

Nach verschiedenen Anträgen zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der Stadt Telgte war zu prüfen, wie mehr Sicherheit zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf diesem Gebiet zu erreichen ist. Der Begriff der in Frage stehenden Einzelhandelsbetriebe wurde erstmals mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 eindeutig definiert und klargestellt. Im gemeinsamen Runderlaß des Innen-

ministers, des Ministerpräsidenten und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 05.09.1977 (MBl. NW 1977 S. 1562) werden entsprechende Anwendungshinweise dargelegt. Danach gilt es, eine ausgewogene Versorgung/Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern und die Ansiedlung von großflächigen Betrieben zu verhindern, sofern diese nicht unwesentliche negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung haben. Das Planungserfordernis ergibt sich damit auch aus dem Gebot des § 1 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB, wonach die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist bzw. sie ihre bestehenden Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen hat.

Dem Anpassungsgebot für den Bebauungsplan "Drostegärten" vom 12.05.1981 mit seinen gemischten-gewerblichen Bauflächen wird in diesem Änderungsverfahren Rechnung getragen. Durch die Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO 77/86 sind Einschränkungen hinsichtlich Betriebsart und -umfang möglich, die zur Realisierung der entwicklungsplanerischen Ziele der Stadt Telgte genutzt werden können.

Negativauswirkungen auf bestehende und angestrebte Innenstadtstrukturen, wie das Abfließen von Kaufkraft und Kundenströmen an dafür nach der städtebaulichen Situation und Planung nicht geeignete Standorte sollen verhindert werden, damit es nicht zu ungewollten Folgeerscheinungen, wie z. B.

- Umsätze auf Kosten vorhandener Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt,
- Verschlechterung der zentralen Versorgung der Wohnbevölkerung mit täglichen Bedarfsmitteln,
- Zunahme des Individualverkehrs mit Umlenkung von Fahrzeugströmen und Belastungen von Verkehrswegen

kommt.

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Telgte hat aus vorstehenden Gründen am 05.03.1985 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Drostegärten" gemäß §§ 1, 2, 3, 8 bis 12 BauGB zu ändern.

Diese Änderung beinhaltet ausschließlich eine weiterreichende Einschränkung der Misch- und Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes. Da sie nur die gemischten und gewerblichen Bauflächen betrifft, kann die Änderung bei ausschließlich textlichen Festsetzungen rein verbal erfolgen. Hierbei sind die Bezugsflächen eindeutig bestimmbar.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im allgemein öffentlichen Interesse den für die Stadt Telgte von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Handelsbetrieben auch bei Größenordnung unter 1.200 qm Bruttogeschoßfläche aus-

gehenden nachteilig verändernden Einflüssen entgegenzuwirken, damit weder durch Kaufkraftabzug aus der Innenstadt noch durch Überversorgung der Versorgungsbereiche die Erhaltung gewachsener Strukturen und die Rücksichtnahme auf das historisch wertvolle Ortsbild in Frage gestellt werden. Zwar sind nach der BauNVO 77/86 die vorgenannten Betriebsarten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit übergemeindlicher Versorgung und raumordnerischen sowie landesplanerischen Auswirkungen nur in Kern- und Sondergebieten zulässig, jedoch ist die mögliche Einflußnahme auch der durch § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erfaßten Einzelhandelsbetriebe bei uneingeschränkter Zulassung in den gemischten und gewerblichen Bauflächen mittlerer und kleinerer Städte und Gemeinden und ländlicher Zonen nicht verkennbar. Telgte ist nach dem Landesentwicklungsplan I/II der ländlichen Zone zugeordnet und als Unterzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich mit mittelzentralen Teilfunktionen klassifiziert. Zur Regelung der von Einzelhandelsbetrieben bis zu 1.200 qm Bruttogeschoßfläche im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehenden Probleme für das Gemeindegebiet, wie u. a.

- schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen,
- infrastrukturelle Ausstattung,
- Anliefer- und Kundenverkehr,
- Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich,
- Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde,
- Orts- und Landschaftsbild durch nicht integrierbare Baukörper,

ist es nach Abwägung der verschiedenen Belange geboten, eine Einschränkung bei Art und dem Maß dieser Nutzung vorzunehmen. Durch die Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO werden daher für den Bebauungsplan "Drostegärten" Einzelhandelsbetriebe innerhalb der gemischten Bauflächen auf eine Größe von 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche und innerhalb der gewerblichen Bauflächen auf eine Größe von 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche begrenzt. Darüber hinaus können im Wege der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe bis zur Größe von 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche in Mischgebieten und bis zur Größe von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche in Gewerbegebieten zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb der vorher genannten Bruttogeschoßflächen nur bei atypischer Fallgestaltung. Dieses ist bei einem schmalen Warensortiment oder beim Verkauf im Zusammenhang mit (störenden) handwerklichen Dienstleistungen gegeben. Zum Beispiel dann, wenn der Betrieb in enger räumlicher oder organisatorischer Verbindung zu einem störenden Produktionsbetrieb steht.

Die Stadt Telgte erreicht durch diese flächenmäßige Begrenzung der Bruttogeschoßfläche bei Einzelhandelsbetrieben, daß nur Läden mit der derzeit für Nahversorgungseinrichtungen entsprechenden Maximalgröße eines Selbstbedienungsladens allgemein zulässig sind. Diese Regelung hilft, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, ohne in den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmens- und Betriebsformen einzugreifen. Sie

sichert ferner die bestehenden Strukturen des Innenstadtbereiches wie auch die Verwirklichung der abgeschlossenen Altstadt-Planungsziele planungsrechtlich ab. Nutzungskonflikte durch erhebliche negative Auswirkungen auf vorhandene besondere städtebauliche Situationen bzw. auf mit öffentlichen Mitteln geförderte Innenstadtsanierungsmaßnahmen können nur durch die mit dieser Bebauungsplanänderung vorgesehene Umstellung auf das neue Recht der BauNVO 77/86 vermieden werden.

Im Rahmen der vorbeschriebenen Anpassungen des Bebauungsplanes "Drostegärten" an die BauNVO 77/86 sind der Vollständigkeit und Rechtssicherheit halber auch die eingeschränkten Mischgebietsflächen (MI<sup>E1</sup>, MI<sup>E2</sup>) und auch die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GE<sup>E1</sup> und GE<sup>E2</sup>) zu modifizieren.

Die aus Immissionsschutzgründen aufrecht zu erhaltende derzeitige Einschränkung der Gewerbegebiete gemäß § 8 BauGB erfolgt nunmehr unter Zugrundelegung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Hiernach wird das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE<sup>E1</sup>) dahingehende eingeschränkt, daß die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VIII der Abstandsliste (siehe Anlage) sowie ähnliche Anlagen nicht zugelassen sind; für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE<sup>E2</sup> erfolgt eine Einschränkung dahingehend, daß die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste (siehe Anlage) sowie ähnliche Anlagen nicht zugelassen sind.

Als Ausnahme können in beiden eingeschränkten Gewerbegebieten gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse dennoch zugelassen werden, wenn die Einhaltung der entsprechenden Immissionswerte nachgewiesen wird.

Telgte, den 26. Oktober 1988