

STADT TELGTE

58. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht

Juni 2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I: Begründung

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich | 3 |
| 2. | Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen | 3 |
| 3. | Raumordnung, Landesplanung | 4 |
| 4. | Umweltprüfung/Umweltbericht | 5 |
| 5. | Sonstige Belange | 6 |

Teil II: Umweltbericht

Anlagen

1. Gutachterliche Kurzstellungnahme zur geplanten Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsvorhaben am Orkotten in Telgte, Junker + Kruse, Oktober 2008

1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) liegt im Westen der Kernstadt innerhalb des großräumigen Gewerbe- und Industriestandorts „Orkotten“. Das Gesamtgebiet ist seit Mitte/Ende der 1970er Jahre entwickelt worden und zum Großteil heute bebaut. Es wird im Norden durch die Bahnlinie begrenzt und von der namensgebenden Straße Orkotten (K 50) durchquert. Diese ist Bestandteil des inneren Erschließungssystems. Die weitere Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den Anschluss an die K 17 und an die B 51 im Norden.

Im wirksamen FNP der Stadt Telgte sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Zuge der 58. Änderung des FNP soll zukünftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ dargestellt werden. Die FNP-Änderung soll parallel zur 12. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“ durchgeführt werden.

Das Plangebiet der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Grundstück Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 41, Flurstück 302. Es wird im Osten und Süden von der Straße Orkotten begrenzt. Im Norden und Westen schließen Gewerbebetriebe an. Die überplante Fläche selbst wird heute u.a. durch ein Möbelgeschäft mit 800 m² Verkaufsfläche genutzt und umfasst rd. 0,65 ha.

2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

Die Stadt Telgte hat im März 2008 ein Einzelhandelskonzept verabschiedet und setzt dieses derzeit z.B. über eine Aktualisierung von Einzelhandelsfestsetzungen in älteren Gewerbegebieten um. In diesem Zusammenhang wird für den Bereich Orkotten derzeit ein Diskussionsprozess zu den grundsätzlichen Entwicklungszielen geführt, der bislang noch nicht abgeschlossen ist.

Für einen Teilbereich bestehen jedoch bereits konkrete Entwicklungsvorstellungen. Ein Einzelhandelsbetrieb im Zentrum von Telgte für Möbel und Wohneinrichtungen beabsichtigt die Verkaufsfläche auf 1.000 m² zu vergrößern. Der bestehende Standort bietet jedoch nicht das für das Vorhaben erforderliche räumliche Entwicklungspotenzial. Ziel der Stadt ist es, dem Betrieb eine Weiterentwicklung im Stadtgebiet zu ermöglichen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen entsprechend der Zielsetzung im Einzelhandelskonzept zukünftig im Sinne einer geordneten Stadtstruktur und zur Vermeidung einer Dekonzentration des Einzelhandelsangebots auf die Straße Orkotten konzentriert werden. Insbesondere sollen diese Ansiedlungen an dem Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel im Osten des Gebiets erfolgen, der im Einzelhandelskonzept östlich der Daimlerstraße als Ergänzungsbereich definiert ist.

Der Änderungsbereich liegt an der Straße Orkotten, hier befindet sich bereits ein Möbelgeschäft und es stehen grundsätzlich Verkaufsräume für eine weitere Einzelhandelsnutzung zur Verfügung. Eine mögliche Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs wurde frühzeitig von dem beauftragten Einzelhandels-

gutachter Junker + Kruse beurteilt. Als Ergebnis wurde mitgeteilt, dass die relevanten Ziele und/oder Grundsätze des Einzelhandelskonzepts

- Sicherung und Aufbau eines attraktiven Einzelhandelsangebots im gesamten Stadtgebiet und
- Sicherung und Stärkung des Sonderstandorts großflächiger Einzelhandel als Ergänzungsstandort

erfüllt werden, da mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Betriebs mit schwerpunktmäßig nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Attraktivität des Einzelhandelsangebots erhöht werden kann und das Vorhaben insgesamt positiv zu beurteilen ist.

In den bestehenden Verkaufsräumen innerhalb des Plangebiets sollen vor diesem Hintergrund die notwendigen Voraussetzungen für eine Verlagerung und Vergrößerung des Betriebs mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment mit einer VK von 1.000 m² geschaffen werden. Das bereits ansässige Möbelgeschäft soll an dem Standort mit 800 m² VK an der Schwelle zur Großflächigkeit gesichert werden. Über die Ansiedlung des zweiten Betriebs soll die Ausrichtung des Standorts im Bereich Möbel unterstützt werden.

Die geplante Verkaufsfläche für den zu verlagernden Betrieb von 1.000 m² überschreitet die nach der aktuellen Rechtsprechung formulierte Grenze für allgemein zulässigen, d.h. noch nicht großflächigen Einzelhandel. Nach der Vermutungsregel des § 11(3) BauNVO wird daher an dem Standort die Festsetzung eines Sondergebiets notwendig. Die Festsetzung eines Sondergebiets ermöglicht im parallelen Bebauungsplanverfahren eine sortimentsbezogene Festsetzung z.B. der zentrenrelevanten Sortimente. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel können somit die städtischen Planungsziele umgesetzt werden. Dies soll auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend vorbereitet werden.

Im Rahmen der 58. FNP-Änderung soll somit durch Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² gemäß § 1(1) BauNVO den Zielvorstellungen der Stadt Rechnung getragen werden. Außerdem wird ein Hinweis in die Plankarte aufgenommen, dass die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Telgter Liste“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken sind.

3. Raumordnung, Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland - weist das Plangebiet als Teil des *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs* (GIB) im Westen von Telgte aus.

§ 24a LEPro besagt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nur ausgewiesen werden dürfen, wenn der Standort

innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt. Festzustellen ist dabei, dass § 24a LEPro nach den vom Bundesverwaltungsgericht bestätigten Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.09.2009 noch als Grundsatz berücksichtigt werden muss aber keine Zielfunktion mehr besitzt.

Der Änderungsbereich befindet sich zwar nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich, wird aber im Einzelhandelskonzept als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten definiert. Außerdem regt die Stadt Telgte im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans an, den Bereich zukünftig als allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen.

Zur Einzelhandelsentwicklung sind Ziele der Raumordnung im Regionalplan enthalten. Dieser bestimmt, dass großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11(3) BauNVO grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen sind. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsschwerpunkts von Telgte, so dass der Zielsetzung im Regionalplan entsprochen wird.

Aufgrund der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts, der kleinteiligen Struktur und der Sicherung eines ortsansässigen Betriebs wird die Standortentscheidung und die Darstellung als Sonderbaufläche für sinnvoll erachtet.

Die landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 LPLG ist erfolgt. Von der Bezirksregierung wurde mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

4. Umweltprüfung/Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren (siehe Teil II der Begründung). Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden **Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/Sachgüter** sowie relevante **Wechselwirkungen** sind nach heutigem Stand nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden und bereits seit Jahren weitgehend bebauten Gewerbeparks. Es ist einerseits durch die bestehende Nutzung sowie die östlich und nördlich unmittelbar anschließenden Hauptverkehrsstraßen (K 17/K 50) deutlichen Störeinflüssen ausgesetzt und insgesamt anthropogen überprägt.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Mensch z.B. durch Lärmbelastungen sind hier aufgrund der Einbindung in den bestehenden Gewerbestandort nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter z.B. Tiere und Pflanzen sind nach derzeitigem Kenntnissstand nicht erkennbar.

5. Sonstige Belange

- Schutzgebiete bzw. -objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich rd. 900 m nord-östlich des Änderungsgebiets. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Gebiet sind aufgrund von Planinhalt und Entfernung bislang nicht erkennbar.
- Eine Betroffenheit der Artenschutzbelange aufgrund der Änderungsplanung ist bislang nicht erkennbar. Diese Belange sind auch im Rahmen der Umsetzung der Planung, bei Baumaßnahmen etc. zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen.
- Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Das Plangebiet liegt weder im Überschwemmungs- noch im Trinkwasserschutzgebiet.
- Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.
- Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 02.02.2011 mitgeteilt das keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussungen (vereinzelte Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kamittelbelastung im Plangebiet aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist. Sofern Bodeneingriffe bzw. Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Notwendige Untersuchungen sind im Einzelnen rechtzeitig abzustimmen.
- Übergeordnete Leitungstrassen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Das Gebiet ist bereits in die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Ein weiterer Anschluss ist nach heutigem Kenntnisstand gegeben.

Telgte, im Juni 2011