

STADT TELGTE

12. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“ 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.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2.	Anlass und Ziele	3
3.	Raumordnung, Landesplanung und Flächennutzungsplan	5
4.	Planinhalt und Festsetzungen	6
5.	Umweltprüfung/Umweltbericht	8
6.	Sonstige Belange	9

Teil II: Umweltbericht

Anlagen

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

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“ 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.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung 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. Anlass und Ziele

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 Rahmen wurde auch die 10. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“ bereits vor einiger Zeit eingeleitet. Die Steuerung des Einzelhandels im Gesamtbereich entlang der Straße Orkotten wird von einem Diskussionsprozess über die grundsätzlichen Entwicklungsziele für den gesamten Bereich begleitet, 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 Einzelhandelsgutachter 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. Es wurde somit beschlossen, diesen Änderungspunkt als separates Änderungsverfahren in dieser 12. Änderung fortzuführen.

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. Diese Festsetzung ermöglicht eine sortimentsbezogene Definition z.B. der zentrenrelevanten Sortimente. Mit der Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel können somit die städtischen Planungsziele umgesetzt werden.

Im Zuge erster Gespräche hatte sich Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Sortimentsstruktur gezeigt, v.a. bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente. Fraglich war insbesondere das Sortiment Bettwaren/Matratzen, welches im Einzelhandelskonzept der Stadt Telgte als zentrenrelevant eingestuft ist und von dem zu verlagernden Einzelhandelsbetrieb in größerem Umfang angeboten werden soll. Hier würde jedoch ein Widerspruch zum Einzelhandelskonzept sowie zu der Zielsetzung, an dem Standort schwerpunktmäßig nicht-zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln, vorliegen. Die Einstufung des Sortiments Bettwaren/ Matratzen als zentrenrelevant wurde vor diesem Hintergrund überprüft. Maßgeblich für die Definition der Sortimentsliste der Stadt Telgte war die tatsächliche Verteilung der Betriebe im Stadtgebiet. Aus Sicht des Einzelhandelsgutachters kann eine Anpassung im Sortiment Bettwaren/Matratzen vorgenommen werden, da dieses Sortiment fast ausschließlich von dem umzusiedelnden Einzelhandelsbetrieb angeboten wird und dieser quasi einen „Schutzanspruch gegen sich selbst“ auslösen würde, sofern an der Zuordnung des Sortiments zu den zentrenrelevanten Warengruppen festgehalten würde. Ein solcher Schutzanspruch würde offensichtlich ins Leere laufen¹. Zukünftig ist somit vorgesehen, das Sortiment Bettwaren/Matratzen als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Eine entsprechende Änderung der Sortimentsliste wurde vom Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt am

¹ Junker + Kruse, Schreiben vom 26. Juli 2010

02.09.2010 beschlossen, eine abschließende Beschlussfassung durch den Rat wird vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

3. Raumordnung, Landesplanung und Flächennutzungsplan

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. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt die Fläche als *gewerbliche Baufläche* dar.

§ 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 für sinnvoll erachtet.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt daher die 58. Änderung des FNP, welche hier eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

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

4. Planinhalt und Festsetzungen

Die rechtskräftigen planungsrechtlichen Regelungen im Änderungsgebiet beruhen auf der 9. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“. Sie werden mit Ausnahme der Änderung der Art der Nutzung und Anpassungen der überbaubaren Flächen und Bauweise nicht verändert und in der Plankarte lediglich zur Information dargestellt. Zur Begründung der nicht veränderten Regelungen wird auf das Originalplanwerk der 9. Änderung des Bebauungsplans „Orkotten II“ sowie auf die Unterlagen zur Erstaufstellung verwiesen.

a) Art der Nutzung

Für den Änderungsbereich wird entsprechend der dargelegten Planungsziele ein Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ (SO4) festgesetzt. Das Sondergebiet SO4 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und eines Einzelhandelsbetriebs der Möbel- und Einrichtungsbranche.

In dem Sondergebiet werden die zwei geplanten Einzelhandelsbetriebe den Teilflächen a und b zugeordnet und durch die jeweils sortimentsbezogene Verkaufsfächenausstattung im Einzelnen definiert. Damit wird der in der Rechtsprechung geforderten vorhabenbezogenen Festsetzung entsprochen. Ein sogenanntes „Windhundrennen“ um die Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsflächen wird somit unterbunden.

Die zulässigen Kern- und Randsortimente werden definiert. Das Einzelhandelskonzept sieht eine Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 m² Verkaufsfläche) vor, wobei einzelne Randsortimentsgruppen eine Verkaufsflächengrößenordnung von maximal 300 m² nicht überschreiten sollten. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden entsprechend dem Einzelhandelskonzept für beide Teilflächen auf maximale Verkaufsflächenanteile von 10 % beschränkt. Die Festsetzung von absoluten Obergrenzen ist nicht erforderlich, da in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche auf jeweils 800 m² und 1.000 m² maximal 80 m² und 100 m² einzeln (in Summe rd. 180 m²) zentrenrelevante Randsortimente entstehen können und diese (weit) hinter den im Einzelhandelskonzept genannten maximalen, absoluten Größen zurückbleiben.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB werden i.W. beibehalten, sie werden hier nicht nochmals begründet. Auf die Unterlagen des Originalplans einschließlich seiner Änderungen wird ausdrücklich verwiesen. Die Änderungen beziehen sich auf die folgenden Punkte:

- **Bauweise:** Der vorhandene bauliche Bestand ist mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von 65-70 m errichtet worden. Im Zuge dieser 12. Änderung soll die Festsetzung dem Gebäudebestand angepasst werden. Dafür wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der auf Grundlage der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge errichtet werden dürfen.

- **Baugrenzen:** Die Baugrenzen werden i.W. beibehalten. Lediglich im Süden findet eine Anpassung statt. Die Baugrenze im Ursprungplan verspringt hier auf einem Abschnitt von ca 35 m nach Norden. Ziel der Stadt ist es an dem großräumigen GE/GI-Standort eine möglichst effektive Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Da der Versprung städtebaulich nicht mehr erforderlich ist, wird die Baugrenze im Zuge der Änderung so anpasst, dass sie zukünftig durchgängig entlang der Straße Orkotten verläuft.
- **Überschreitung der GRZ:** Für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze und Zufahrten wird eine Überschreitung der im Ursprungsplan festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Durch eine solche Überschreitung dürfen gemäß § 17(2) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs müssen befriedigt werden.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da Wohnnutzungen im Änderungsbereich nicht zulässig sind. Auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Wohngebiete. Die im Änderungsbereich zulässigen Einzelhandelsbetriebe können in Kerngebieten mit einer Vollversiegelung zugelassen werden. Im vorliegenden Fall wird außerdem lediglich eine Überschreitung für versiegelte Freiflächen ermöglicht, Besonnung und Belüftung werden dadurch nicht beeinträchtigt. Somit ist davon auszugehen, dass auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Überschreitungen der GRZ bringen eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z.B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich jedoch kleinere unbebaute Flächen und im Weiteren folgen Freiflächen im Landschaftsraum, die eine ausgleichende Funktion wahrnehmen.

Das Plangebiet ist durch die umgebenden öffentlichen Straßen leistungsfähig erschlossen. Der Bahnhof befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Rahmen der angestrebten Regelung nicht gesehen.

Aufgrund der vorhandenen weitestgehenden Versiegelung und vor dem Hintergrund der Grundstücksverhältnisse im bestehenden Siedlungszusammenhang wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung und insbesondere zur Gewährleistung eines ausreichenden Stellplatzangebots für vertretbar erachtet. Hinzu kommt, dass der Ursprungplan Anfang der 1970er Jahre nach der BauNVO von 1968 aufgestellt wurde. Hier waren gemäß § 19(4) BauNVO Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen, d.h die zulässige Grundfläche von 0,8 konnte durch Nebenanlagen überschritten werden. Im Zuge der Änderungsverfahren erfolgte eine Umstellung auf die BauNVO von 1990, die entsprechende Überschreitungen nicht mehr ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund wird eine stärkere Verdichtung im Geltungsbereich für vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

Die vorliegende 12. Planänderung umfasst ausschließlich diese Änderungspunkte, alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie die zugrundeliegende BauNVO sind von der Änderung nicht betroffen und bleiben unberührt. Es handelt sich somit um einen sogenannten „Schichtenbebauungsplan“.

c) Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung zunächst, ob und inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden können. Gemäß § 1a BauGB in Verbindung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war (§ 1a(3) BauGB).

Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft werden durch die Planung nur im begrenzten Umfang vorbereitet. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass vor der Umstellung des Bebauungsplans auf die BauNVO von 1990 im Ursprungsplan von Anfang der 1970er Jahre gemäß der BauNVO 1968 Nebenanlagen nicht auf die GRZ angerechnet wurden und so die zulässige Grundfläche von 0,8 durch Nebenanlagen überschritten werden konnte. Ein Ausgleichsbedarf ist somit auf Grundlage des § 1a(3) Satz 5 BauGB nicht gesehen.

Grünordnerische Maßnahmen werden aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Lage im Gewerbegebiet nicht getroffen.

5. 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 nicht erkennbar. Durch die Planung werden in nur geringem Maße zusätzliche versiegelte Freiflächen ermöglicht. Sonstige bauliche Anlagen kommen nicht hinzu. Die Vorhabenplanung sieht im Wesentlichen eine Neuordnung in der bestehenden Bausubstanz vor.

6. 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 - Kammitelbelastung 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. Nach derzeitigem Kenntnissstand kommt es durch die Planung nicht zu Neubebauung im Plangebiet, sondern es werde vorhandene Gebäude ungenutzt. Sofern Bodeneingriffe bzw. Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Notwendige Untersuchungen sind im Einzelnen rechtzeitig abzustimmen. Im Ursprungsplan „Orkotten II“ ist unter Ziffer 1 bereits ein Hinweis zu den Kampfmittelvorkommen enthalten.
- Übergeordnete Leitungstrassen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Das Gebiet ist bereits in die örtlichen Ver- und Versorgungsnetze eingebunden. Ein weiterer Anschluss ist nach heutigem Kenntnisstand gegeben.