Bebauungsplan „Münstertor - Amselweg“ – 14. Änderung

Entscheidungs-Begründung

Stand: 03.05.2012

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss / Änderungsverfahren	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.4	Derzeitige Situation	4
2	**Planungsziel**	**4**
3	**Änderungspunkte**	**6**
4	**Sonstige Belange**	**7**
5	**Verfahrensvermerke**	**7**
6	**Umweltbericht**	**7**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Rat der Stadt Telgte hat am 07.10.2010 beschlossen, den seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Münstertor - Amselweg” nach den Vorschriften der §§ 2 – 4 BauGB zu ändern (14. Änderung), um auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Telgte im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Branchen auszuschließen.
Zur Sicherung des genannten Änderungsanlasses trat am 29.10.2010 die gleichzeitig beschlossene Veränderungssperre gem. § 14 Bau GB in Kraft. Die Veränderungssperre wurde erforderlich, da sich Tendenzen abzeichneten, das im Folgenden beschriebene Planungsziel zu verfehlen. (s. Pkt. 2).
Redaktionell wurden in den Gesamtbebauungsplan alle bisher rechtsverbindlich beschlossenen vereinfachten Änderungen (einschl. 13. Änderung) nachgetragen. Außerdem erfolgt zur Rechtssicherheit die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Folgenden erläuterte Änderungspunkt als Textliche Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten betrifft den gesamten Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplan

Das Plangebiet wird im Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich” erfasst.

- Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die geplante Änderung hat keine Auswirkung auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

- Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Münstertor – Amselweg” setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überwiegend „Allgemeines Wohngebiet” gem. § 4 BauNVO fest. Lediglich in der westlichen Plangebietsspitze zwischen der Umgehungsstraße B 51 und der Stadteinfahrt Münstertor wurde auf Grund der derzeitigen Nutzung „Mischgebiet” gem. § 6 Bau NVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen sowohl im WA - als auch im Mi-Gebiet richteten sich nach der damals geltenden Baunutzungsverordnung von 1962, das betraf auch die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt am Westeingang in die Ortslage von Telgte, eingefasst von der Umgehungsstraße B 51 im Nordwesten und der in die Stadt führenden Straße „Münstertor”.
Der Planbereich ist vollständig bebaut – überwiegend mit Wohnbebauung unterschiedlicher Art.
Im Eingangsbereich liegt das Gebäude einer ehem. Gärtnerei, das heute teilweise durch einen Lebensmitteldiscounter genutzt wird.
Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Straße „Münstertor” im Südosten. Die B 51 tangiert das Plangebiet im Nordwesten anbaufrei.

2 Planungsziel

Der Rat der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 das Einzelhandelskonzept* als sonstiges städtebauliches Konzept (Entwicklungskonzept) im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, um die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern. Zur Sicherung und Stärkung der zukünftigen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Entwicklung in Telgte ist das räumliche Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einschließlich der so genannten „Telgter Sortimentsliste” hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes. Die Liste wurde mit Ratsbeschluss vom 20.07.2011 korrigiert. Eine Ergänzung wird mit Beschluss des Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt am 15.09.2011 gefasst.
Zum Schutz des vom Rat der Stadt Telgte mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches für zentrenrelevanten Einzelhandel wird außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO dieser weitgehend eingeschränkt.
Die rechtliche Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist in Urteilen des OVG NRW (30.01.2006 und 28.08.2008) hervorgehoben worden; denn erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch bei weiterer Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Festsetzung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städ-

* Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte, Dortmund, März 2008

tebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden ist.
Funktionsverluste und Verödungstendenzen in Stadtzentren sind die Folge von dezentraler Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten. Mit dem Einzelhandelskonzept soll im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Telgter Bevölkerung der Wettbewerb im Einzelhandel städtebaulich steuernd auf das Stadtzentrum von Telgte gelenkt werden. Damit soll auch die Vielfalt an Angeboten konzentriert werden.
Das Einzelhandelskonzept definiert für Telgte den Stadtkern als zentralen Versorgungsbereich, in dem sich zukünftig die Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrieren soll, mit der Konsequenz, dass außerhalb dieses Bereiches die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zur Stärkung der Stadt auszuschließen sind, soweit sie nicht der unmittelbaren Nahversorgung dienen.
Im gesamten Plangebiet werden daher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. §§ 1 (5) und 1 (9) Bau NVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist aus dem Planungsziel der Stadt Telgte abzuleiten, dass eine Stärkung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich vorsieht. Dazu sind bereits erhebliche öffentliche Mittel investiert worden. Um die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums und das allgemeine Sanierungsziel der Altstadt von Telgte nicht zu gefährden, ist somit eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern.
Die Formulierung der folgenden Ausschlussfestsetzung (s. Pkt. 3) trägt damit der Rechtssprechung Rechnung und folgt insbesondere dem Einzelhandelserlass* sowie dem § 24a des Landesentwicklungsprogramms. Die allgemeine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

* Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Einzelhandelserlass NRW) gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008

Der im Plangebiet derzeit mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhandene Lebensmitteldiscounter weist eine Verkaufsfläche von 670 m^2 auf und liegt damit unter der sog. Großflächigkeit.Im Einzelhandelskonzept ist ein SB-Discounter an dieser Stelle als Nahversorger – und damit für das Stadtzentrum verträglich – eingestuft.
Über den Bestandschutz hinaus soll jedoch eine Entwicklung des Betriebes bis zur Grenze der Großflächigkeit von max. 800 qm Verkaufsfläche nicht ermöglicht werden.
Die Sicherung des Bestandes mit 670 m^2 VK-Fläche ohne Erweiterungsmöglichkeit folgt konsequent der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes. Zwar ist eine begründete Abwägung vom beschlossenen Einzelhandelskonzept laut Rechtsprechung möglich, erschwert jedoch bei mehrfacher Abweichung die Begründung in weiteren Fällen und führt letztendlich zu einem Verlust der Steuerungsmöglichkeit durch das Einzelhandelskonzept in der Bauleitplanung.
Im vorliegenden Fall des SB-Marktes war jedoch auch das Argument

der „Überlebensfähigkeit” des Betriebes abzuwägen, die gleichzeitig auch die Nahversorgungssituation für den westlichen Stadtbereich sichert. Aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes wäre auch die Entwicklung des SB-Marktes bis zu 800 m^2 VK-Fläche (unter der so genannten Großflächigkeit) mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes ohne negative Auswirkungen auf die Innenstadt und den Orkotten vertretbar, um die Nahversorgung im westlichen Stadtbereich von Telgte zu sichern – zumal die zusätzliche VK-Flächenvergrößerung um 130 m^2 VK-Fläche marginal wäre (- und die zusätzliche Fläche sicher teilweise auch der bequemeren Warenpräsentation dienen würde-).
Die Abwägung erfolgt somit dennoch im Sinne der strikten Anwendung des Einzelhandelskonzeptes als wirksames Steuerungsinstrument. Es erfolgt eine Festsetzung gem. § 1 (10) Bau NVO als Bestandssicherung mit 670 m^2 VK.
Zusätzliche Einrichtungen mit stadtkernrelevanten Sortimenten bleiben im Plangebiet somit weiter ausgeschlossen, da sie auch mit Größenordnungen unter der Großflächigkeit zu Agglomerationseffekten führen würden.

3 Änderungspunkte

• Änderungspunkt 1

Im Bebauungsplan wird folgende Textliche Festsetzung aufgenommen:
„Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) und § 1 (9) Bau NVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß sogenannter „Telgter Sortimentsliste” (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte – Junker und Kruse, Dortmund, November 2007) ausgeschlossen.”

Das sind:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher
- Blumen
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Glas, Porzellanb, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel
- Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
- Sportartikel / Fahrräder / Camping (ausgenommen Sportgroßgeräte)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Elektro / Haushaltsgeräte
- Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware, Bettenwaren / Matratzen)
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel

Gem. § 1 (10) Bau NVO bleibt der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 14. Änderung bestehende Lebensmitteldiscounter mit der Verkaufsfläche bis max. 670 m^2 allgemein zulässig.

- **Änderungspunkt 2**
  „Die rechtsverbindlichen vereinfachten Änderungen (einschl. 13. Änderung) werden redaktionell im Bebauungsplan nachgetragen.”

Eine besondere Kenntlichmachung ist nicht erforderlich, da die Änderungen rechtsverbindlich sind.

- **Änderungspunkt 3**

Die bisher für den Bebauungsplan aufgeführte Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung 1962 wird aus Gründen der Rechtssicherheit auf die Bau NVO 1990 umgestellt.

4 Sonstige Belange

Die übrigen Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Münstertor - Amselweg” bleiben unverändert bestehen, da sie für das vorliegende Änderungsverfahren nicht relevant sind.
Sonstige Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

5 Verfahrensvermerke

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) / 4 (1) und 3 (2) / 4(2) Bau GB werden ausdrücklich die Anregungen und Hinweise nur auf den im Pkt. 3 erläuterten Änderungspunkt Nr. 1 beschränkt und in die Abwägung einbezogen.
Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren gilt für das gesamte Plangebiet die Baunutzungsverordnung 1990 – und nicht mehr die bei Aufstellung des Bebauungsplans als Rechtsgrundlage aufgeführte Baunutzungsverordnung 1962.

6 Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Erarbeitung des Umweltberichts erforderlich.
Von den genannten Änderungspunkten 1 und 2 sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche voraussichtlich erheblich betroffen. Detailliertere Ausführungen sind somit nicht erforderlich.

- **Artenschutz**

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine artenschutzrechtliche Auswirkung. Es wird kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, 03.05.2012

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld