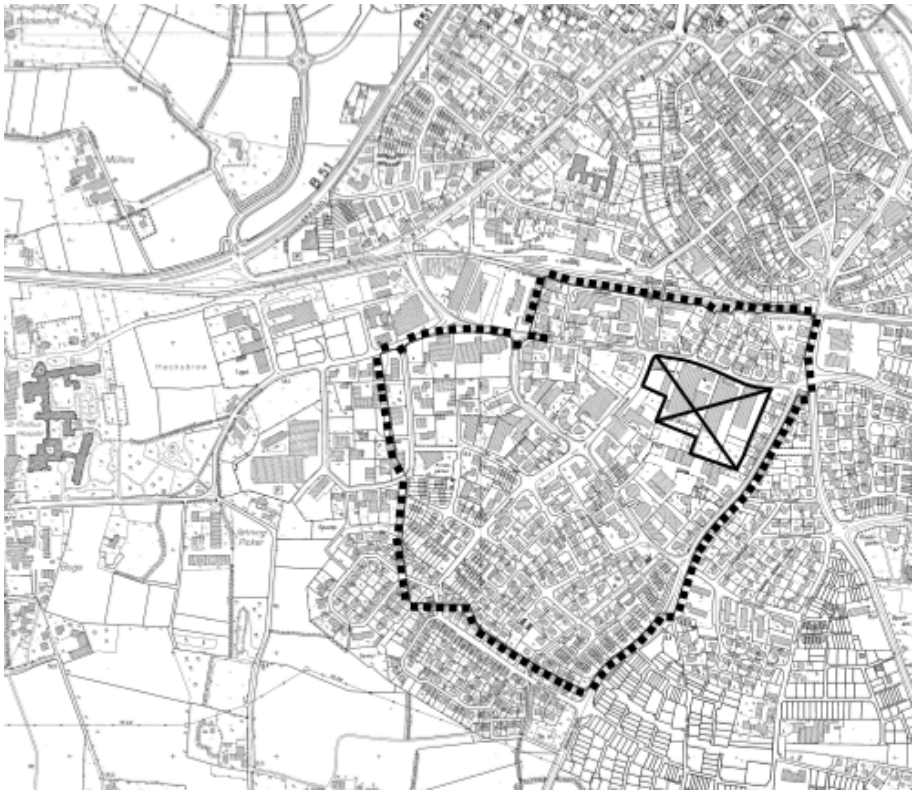
Bebauungsplan Orkotten I – 65. Änderung

Entscheidungs-Begründung

Stadt Telgte



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass**	**3**
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3
2	**Änderungsanlass und Änderungsziel**	**4**
3	**Derzeitige Situation**	**7**
4	**Änderungskonzept / Änderungspunkte**	**7**
5	**Sonstige Belange**	**9**
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung sowie sonstige Gestaltungsregelungen	9
5.3	Erschließung	9
5.4	Belange des Freiraumes und der Umwelt	9
5.5	Ver- und Entsorgung	10
5.6	Immissionsschutz	10
5.7	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen und Hinweise	10
6	**Fragen der Durchführung**	**10**
7	**Umweltbericht**	**10**
7.1	Beschreibung des Vorhabens	10
7.2	Derzeitiger Umweltzustand, Umweltschutzziele, planungsrechtliche Vorgaben und Analyse der Schutzgüter	11
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung / bei Durchführung der Planung	11
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
7.5	Zusätzliche Angaben	12
7.6	Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen	12
7.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
7.8	Zusätzliche Angaben	13
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

Anhang
– Protokoll einer Artenschutzrechtlichen Prüfung
Gutachten:
– Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte, Dortmund, März 2008
– Scheuvens + Wachten, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept für die Gestaltung der Telgter Altstadt / Orkotten, Dortmund, Juli 2011

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Rat der Stadt Telgte hat am 15.12.2011 beschlossen, die 65. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Orkotten I" gem. §§ 2 – 4 BauGB durchzuführen, um auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes* und des darauf aufbauenden Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept** die Konsequenzen für die Bauleitplanung im Bereich Orkotten zu ziehen. (s.Pkt.2 der Begründung)

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

** Scheuvens + Wachten, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept für die Gestaltung der Telgter Altstadt / Orkotten, Dortmund, Juli 2011

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Orkotten I" liegt süd-westlich der historischen Altstadt südlich der Bahnlinie. Der räumliche Geltungsbereich des von der 65. Änderung betroffenen Bereichs umfasst den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan.
Der räumliche Geltungsbereich ist gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Münster – Teilabschnitt Münsterland – wird der Bebauungsplanbereich Orkotten I teilweise noch als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Im Entwurf zur Fortschreibung ist der Bereich überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) innerhalb der Ortslage von Telgte erfasst, nur ein kleiner Bereich im Westen des vorliegenden Plangebietes liegt auch zukünftig noch im GIB-Bereich.
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich entsprechend der derzeitigen Nutzung (- wie im Pkt. 3 beschrieben -) und entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Gewerbliche und Gemischte Baufläche, Sonderbaufläche sowie überwiegend Wohnbaufläche dar.
Mit der zur Zeit durchgeführten 57. Änderung des FNP steht die im Folgenden erläuterte Änderung des Bebauungsplanes im Einklang mit den landesplanerischen Belangen (Rücknahme der GIB-Fläche zu Gunsten des ASB), insbesondere mit den Zielen des Einzelhandelserlasses*** auf der Grundlage der oben genannten Gutachten. Eine Zustimmung hinsichtlich der Ziele der Landesplanung der Bezirksregierung Münster wird für die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes erwartet. Zur vorliegenden 65. Änderung des Bebauungsplanes hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 12.03.2012 keine landesplanerische Bedenken vorgebracht.

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

* Ministerialblatt

- **Bebauungsplanung**

Der Bebauungsplan Orkotten I wurde bereits 1970 genehmigt. Der große Geltungsbereich erfasst (- beginnend im Süden der Bahnlinie -) die bereits damals vorhandenen gewerblichen Nutzungen („Gewerbegebiet”) durchmischt mit Wohnnutzung („Mischgebiet”).
Nach Süden entwickelten sich im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet” und „Reinen Wohngebiet” großflächige Wohnquartiere mit unterschiedlichen Wohnformen.
Das Plangebiet ist inzwischen – abgesehen von neueren Gewerbebrachen - baulich vollständig genutzt.
In der Vergangenheit wurden insgesamt 62 Änderungsverfahren mit unterschiedlicher Bedeutung durchgeführt, zum Teil auch nicht beendet.
Mit der 65. Änderung nimmt das Änderungsverfahren auf den jetzt geltenden rechtsverbindlichen Stand des Bebauungsplans Bezug. Dieser bezieht sich auf die 55. Änderung, mit der im Plangebiet der zentrenrelevante Einzelhandel nach der sogenannten „Kölner Liste“ (– nach OVG-Urteil rechtsunwirksam –) ausgeschlossen wurde (s. Pkt. 4 der Begründung).

2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Das Änderungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes bezieht sich zwar lediglich auf die in Pkt. 3 genannten wenigen Änderungspunkte – dennoch soll im Folgenden ausführlich auf den Änderungsanlass eingegangen werden, um die weiteren Umstände und Hintergründe des Änderungsthemas nachvollziehen zu können.
Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Orkotten I und Orkotten II südlich der Altstadt zeigen den Schwerpunkt der historischen gewerblichen Bauflächenentwicklung von Telgte, für die auch Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsflächen getroffen wurden. Inzwischen ist eine Umstrukturierung des gesamten Bereiches Orkotten hinsichtlich Handel und Dienstleistung erkennbar, die eine Steuerung des Einzelhandels – insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen für die Altstadt erforderlich macht. Die Umstrukturierung geht derzeit mit Funktionsverlusten, d.h. leerstehenden oder fehlgenutzten Gebäuden einher.
Die Stadt Telgte hat das genannte Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen mit dem Ziel, gesicherte Bewertungsgrundlagen für anstehende Bebauungsplanverfahren oder Ansiedlungsfragen zu erhalten und mögliche Entwicklungsperspektiven und Handlungsnotwendigkeiten zu erkennen, die als Grundlage für künftige städtebauliche Entwicklungen dienen sollen. Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist ein räumliches Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Umsetzung sind auch in der Bauleitplanung zu

schaffen.
Der Rat der Stadt Telgte hat daher in seiner Sitzung am 28.03.2008 das Einzelhandelskonzept als 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.
Zum Schutz des vom Rat der Stadt Telgte mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereich" für zentrenrelevanten Einzelhandel soll dieser außerhalb des „Zentralen Versorgungsbereiches" durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen weitgehend eingeschränkt werden.
Die rechtliche Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist in Urteilen des OVG NRW hervorgehoben worden. Erst diese konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch bei weiterer Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen die Aussage zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche 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 vorrangig auf das Stadtzentrum von Telgte gelenkt werden.
Das Einzelhandelskonzept definiert für Telgte den Stadtkern einschl. des östlichen Orkotten als „Zentralen Versorgungsbereich", in dem sich zukünftig die Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrieren soll, mit der Konsequenz, dass außerhalb dieses zentralen Bereiches, d.h. vor allem in Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen sind.
Diese Regelung ist aus dem Planungsziel der Stadt Telgte abzuleiten, das 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 außerhalb des genannten „Zentralen Versorgungsbereiches"

zu verhindern.

Das Einzelhandelskonzept definiert den im vorliegenden Planbereich mittig eingeschlossenen Sondergebietsstandort „Orkotten Ost" noch als „Ergänzungsstandort" für den zentralen Versorgungsbereich. Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte ungefähr zeitgleich mit der Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) und der Einführung des § 24 a LEPro, das jedoch Ende 2011 ersatzlos außer Kraft gesetzt wurde. Im gesetzlichen Änderungsverfahren wurde seinerzeit erwogen, Ergänzungsstandorte als eigenständige Kategorie zuzulassen. Diese Überlegung hat sich im Gesetzgebungsverfahren nicht durchgesetzt. Vielmehr sollten die Gemeinden gem. § 24a Abs. 2 Satz 1 LEPro ihre „Zentralen Versorgungsbereiche" als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrum festlegen.
Dabei handelt es sich um eine funktionale Zuordnung. Da Nebenzentren in der Regel nur in Großstädten vorkommen, kann der Standort „Orkotten Ost" nur als Teil des Hauptzentrums oder als eigenständiger Nahversorgungsbereich qualifiziert werden. Die Einordnung als Nahversorgungszentrum für den Bedarf der umliegenden Wohnbebauung wird der Bedeutung des Standortes jedoch nicht gerecht. Vielmehr nimmt der Standort über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktionen wahr. Es entspricht dem Gedanken des Einzelhandelskonzeptes, den Standort Orkotten Ost – gemeinsam mit der Altstadt – als Teil des Hauptzentrums der Stadt Telgte zu betrachten und planerisch zu behandeln.

Mit diesen vorstehenden Erläuterungen wird die 65. Änderung des Bebauungsplanes begründet.

Damit werden zwei Ziele verfolgt:

– Das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" wird einschließlich der westlich angrenzenden Gewerbebrache einer ehem. Druckerei aus dem Plangebiet ausgeklammert und getrennt als 66. Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines erweiterten Sondergebietes entwickelt, um das Ziel zu verfolgen, den Standort „Orkotten-Ost" für die Einrichtungen zu stärken, die auf Grund der benötigten Flächengröße in der Altstadt nicht untergebracht werden können. Die Nahversorgungsfunktion von „Orkotten-Ost" soll damit ebenfalls gestärkt werden.
– Als weiteres wichtiges Ziel wird auf der Grundlage des genannten Einzelhandelskonzeptes im gesamten Plangebiet der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem.

„Telgter Liste" ausgeschlossen. Das gilt somit nicht nur für die festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete, sondern auch für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes, für die der Standort der künftigen Sondergebiete „Orkotten-Ost" die Nahversorgungsfunktion übernehmen soll. Somit soll auch die im Allgemeinen Wohngebiet lt. BauNVO zulässige Nahversorgung zur Stärkung der Sondergebiete „Orkotten-Ost" begründet entfallen. Ein Ausschluss für den kleinen Bereich des im Übrigen vollständig bebauten Reinen Wohngebietes ist nicht erforderlich, da die hier gem. BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen nicht den Versorgungsbereich Orkotten-Ost schädigen können.

3 Derzeitige Situation

Der aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan auszuschließende Bereich der künftigen „Sondergebiete Orkotten-Ost" erfasst im westlichen Teil die Gewerbebrache einer ehemaligen Druckerei und einen derzeitigen öffentlichen Parkplatz mit Skateranlage sowie das Grundstück eines innerhalb des Plangebietes zu verlagernden Textilmarktes und im östlichen Teil eine bereits entstandene umfangreiche Einzelhandelsmarktsituation (drei Lebensmittelmärkte, Textilwaren, Drogeriemarkt, Sonderpostenmärkte).

Das große Plangebiet Orkotten I ist im Umkreis des aus dem Geltungsbereich auszuklammernden Bereiches geprägt im Norden, Westen und Süden durch kleinteiliges Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung und im Nordwesten ausschließlich durch Gewerbebetriebe.
Der größte Teil im Süden des Plangebietes zeigt eine ältere Wohngebietsentwicklung mit unterschiedlichen Wohnformen.

4 Änderungskonzept / Änderungspunkte

Als Ergebnis des genannten am 21.07.2011 vom Rat beschlossenen Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK) erfolgt eine Konzentration der „Sondergebiete für Einzelhandel" in dem aus dem vorliegenden Bebauungsplan Orkotten I ausgeklammerten Bereich „Sondergebiet". Hier soll der bereits im östlichen Bereich bestehende Ansatz (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und weitere kleinere Fachmärkte) durch Erweiterung des Sondergebietes nach Westen auch in seiner Nahversorgungsfunktion gestärkt werden.
Der Geltungsbereich für diese neuen„Sondergebiete Orkotten-Ost" wird aus dem vorliegenden Bebauungsplan als 65. Änderung ausgeklammert und als 66. Änderung des Bebauungsplanes parallel wei-

tergeführt.

Im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet wird der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten („Telgter Liste" lt. Einzelhandelskonzept) ausgeschlossen.
Für einen bestehenden Lebensmittel-Discounter westlich der Daimlerstraße bleibt als Konsequenz aus dem Einzelhandelsgutachten lediglich Bestandsschutz ohne planungsrechtliche Absicherung.
Sonstige vorhandene Einrichtungen sind von dem Ausschluss nicht betroffen.

Die 65. Änderung des Bebauungsplanes Orkotten I umfasst somit insgesamt drei Änderungspunkte:

- **Änderungspunkt 1**
  „Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1

Im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.
Die „Telgter Sortimentsliste" der zentrenrelevanten Sortimente nach Hauptbranchen umfasst gem. Einzelhandelskonzept:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher
- Blumen
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Glas, Porzellan, 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
- Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware, Bettwaren / Matratzen)
- Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte

- **Änderungspunkt 2**
  „Die Textlichen Festsetzungen 1b, 1c, 2 und 3 werden als Konsequenz aus Änderungspunkt 1 ersatzlos gestrichen"

Hier wurden bisher bestehende Einrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin als zulässig erklärt, die jedoch künftig nicht mehr planungsrechtlich gesichert bzw. auf den Bestandsschutz reduziert werden.
Mit der Streichung der text. Festsetzung Nr. 3 bleiben in Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der sog. Großflächigkeit zulässig.
(Zur Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2 siehe folgenden Änderungspunkt 3).

- **Änderungspunkt 3**
  „Herausnahme eines Teilbereiches aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2"

Für diesen Bereich erfolgt parallel die 66. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiete Orkotten-Ost". Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2 wird damit im vorliegenden Änderungsbereich hinfällig.

5 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen sein könnten, werden wie folgt beachtet:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der 65. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen der festgesetzten Baugebietskategorien zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung sowie sonstige Gestaltungsregelungen

Alle Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.
Bauweise und überbaubare Flächen, sowie Regelungen zur baulichen Gestaltung sind ebenfalls nicht betroffen.

5.3 Erschließung

Veränderungen im Erschließungskonzept sind für den vorliegenden Planbereich nicht vorgesehen. Auswirkungen durch die neuen Sondergebiete „Orkotten-Ost" auf die Straße Orkotten werden im Rahmen der parallel durchgeführten 66. Änderung des Bebauungsplanes für den aus dem vorliegenden Plangebiet ausgeklammerten Planbereich durchgeführt.

5.4 Belange des Freiraumes und der Umwelt

Belange von Natur und Landschaft sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt hinsichtlich möglicher Versiegelung unverändert. Eine Eingriffsbilanzierung wird somit nicht erforderlich.
Artenschutzbelange sind nicht betroffen.
(siehe auch Umweltbericht s. Pkt. 7)

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden und steht ordnungsgemäß zur Verfügung. Veränderungen ergeben sich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5.6 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet ist als „nicht wesentlich störend“ im Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen jeweils durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen und Hinweise

Diese bleiben unverändert entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

- **Altlasten**

Im Bereich der aus dem vorliegenden Bebauungsplan ausgeklammerten künftigen „Sondergebiete Orkotten-Ost” liegen die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Altstandorte ehem. Druckerei Hansen sowie ehem. Landmaschinenfabrik Telma. Regelungen auf Grund vorliegender gutachterlicher Bodenuntersuchungen werden im Rahmen der parallel für diesen Bereich durchgeführten 66. Änderung des Bebauungsplanes mit entsprechender Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB getroffen.

6 Fragen der Durchführung

Das Bebauungsplanänderungsverfahren vollzieht auf der Grundlage der Ratsentscheidung zum Einzelhandelskonzept den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten.
Anregungen und Hinweise werden somit nur zu den in Pkt. 4 angeführten Änderungspunkten in die Diskussion und Abwägung im weiteren Verfahren einbezogen.

7 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.

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit

zentrenrelevanten Sortimenten auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes den neuen Rechtsgrundlagen angepasst.
Zudem wird der Bereich des bisherigen Sondergebiets im östlichen Teil des Bebauungsplanes mit einem Teil des bisherigen Gewerbegebietes aus dem Geltungsrecht des Bebauungsplans herausgenommen. Für diesen Bereich wird mit der 66. Änderung der Bebauungsplan „Sondergebiete Orkotten-Ost" aufgestellt.

7.2 Derzeitiger Umweltzustand, Umweltschutzziele, planungsrechtliche Vorgaben und Analyse der Schutzgüter

Die Schutzgüter im Plangebiet unterliegen im Wesentlichen der gewerblichen Nutzung.
Landschaftsrechtliche Vorgaben liegen für den Geltungsbereich der 65. Änderung des Bebauungsplanes nicht vor. Vorgaben zum Schutz des in 380 m Entfernung am anderen Ende der Stadt Telgte gelegene FFH-Gebiet der Ems (DE-4013-301) sind aufgrund der Entfernung und Lage sowie der Änderungspunkte nicht zu beachten.
Die Qualität und Funktion der **Schutzgüter von Natur und Landschaft** (Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) ist durch die städtebauliche Nutzung stark überformt.
Durch die Änderungen werden insgesamt keine Umweltschutzziele tendiert, die eine über ihre planungsrechtlich bereits bestehende Gültigkeit (z.B. Immissionsschutz, Erhalt der Lebensgrundlagen für Tier und Pflanzen) hinausgehende spezielle Berücksichtigung erfordern.

Aufgrund der beschriebenen intensiven Nutzung und der für Natur und Landschaft unbedeutenden Änderungspunkte sind somit insgesamt keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter.
Auch werden keine Änderungen getroffen, von denen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG ausgehen können.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung / bei Durchführung der Planung

Da die Schutzgüter im Plangebiet planungsrechtlich der gewerblichen Nutzung unterliegen und die Änderungspunkte keine Umweltbelange tendieren, sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche erheblich nachteilig betroffen. Auch werden keine artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
Die Ausnutzbarkeit des Geltungsbereiches der 65. Änderung des

Bebauungsplanes bliebe auch bei Nichtdurchführung gemäß dem bestehenden Planungsrecht erhalten.
Festsetzungen zu Grünerhaltung oder Anpflanzung sind ebenfalls nicht betroffen.
Entsprechend erfolgt keine Veränderung des derzeitigen Zustands der Strukturen.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da die Umweltschutzgüter durch die Änderungen nicht nachteilig beeinflusst werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nicht erforderlich.

7.5 Zusätzliche Angaben

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

7.6 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Von der Änderung des Bebauungsplans gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen aus. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht nachteilig betroffen. Es wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht kein weitergehender Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG vorbereitet, da die bestehende Grundflächenzahl als Maß der max. zulässigen Versiegelung nicht geändert wird.
Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

7.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die gegenüber dem Plangebiet bzw. den getroffenen Festsetzungen städtebauliche, ökologische oder sonstige Vorteile aufweisen, bestehen nicht, da sich die Änderungen sehr speziell auf das Plangebiet beziehen und eine planungsrechtliche Anpassung zur Einzelhandelsnutzung an geltendes Recht erforderlich ist.

7.8 Zusätzliche Angaben

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der inhaltlichen Kürze des Umweltberichts ist die eine allgemein verständliche Zusammenfassung gleich lautend mit den vorangegangenen Ausführungen im Umweltbericht.

Bearbeitet im Auftrag
der Stadt Telgte
Coesfeld, 13.12.2012

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

Anhang
Protokoll einer Artenschutzrechtlichen Prüfung

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): BP Orkotten I – 65. Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Telgte Antragstellung (Datum): 07.08.2012

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes den neuen Rechtsgrundlagen angepasst. Zudem wird der Bereich des bisherigen Sondergebiets im östlichen Teil des Bebauungsplanes mit einem Teil des bisherigen Gewerbe-gebietes aus dem Geltungsrecht des Bebauungsplans herausgenommen. Für diesen Bereich wird mit der 66. Änderung der Bebauungsplan „Sondergebiete Orkotten-Ost" aufgestellt.

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll") beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja":
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja":

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.
Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:
(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung