

Flächennutzungsplan 57. Änderung

Begründung

Feststellungsbeschluss

Stadt Telgte

Änderungen und Ergänzungen als Ergebnis der
Abwägung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gem.
Ratsbeschluss vom 13.12.2012 sind in Kursiv-Schrift
(rot) kenntlich gemacht.

1	Änderungsbeschluss / Planungserfordernis	3	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
3	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
4	Änderungskonzept	6	
5	Änderungspunkte	6	
6	Sonstige Belange	8	
6.1	Erschließung	8	
6.2	Ver- und Entsorgung	9	
6.3	Altlasten	9	
6.4	Immissionsschutz	9	
6.5	Natur und Landschaft	9	
6.5.1	Landschaftsrechtliche Vorgaben	9	
6.5.2	Natura 2000	10	
6.5.3	Artenschutz	10	
7	Flächenbilanz	10	
8	Umweltbericht	10	
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	11	
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung / bei Nicht-Durchführung der Planung	12	
8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15	
8.4	Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen	15	
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15	
8.6	Zusätzliche Angaben zur Datenerfassung und zum Monitoring	15	
8.7	Zusammenfassung	16	

Anhang

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

1 Änderungsbeschluss / Planungserfordernis

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 01.12.2011 beschlossen, die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. §§ 2 – 4 BauGB durchzuführen, um auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes* und dem darauf aufbauendem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept** die planungsrechtlichen Konsequenzen für die Bauleitplanung im Bereich Orkotten zu ziehen. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

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

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

2 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Änderungsbereiche mit den im Folgenden genannten Änderungspunkten liegen südlich der Bahnlinie Münster-Warendorf – südwestlich der historischen Altstadt entlang der Straße Orkotten / K 50. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland werden die Änderungsbereiche noch als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Im Entwurf zur Fortschreibung sind die Bereiche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) innerhalb der Ortslage von Telgte erfasst.

Somit steht die im Folgenden erläuterte Änderung des Flächennutzungsplanes zwar inhaltlich im Einklang mit der landesplanerischen Zielsetzung gem. § 34 LPlaG, insbesondere mit den Zielen des Einzelhandelserlasses*** auf der Grundlage der oben genannten Gutachten. Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 16.07.2012 ist allerdings mit der derzeitigen Darstellung GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) formal noch keine Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gegeben. Die bisherige Darstellung eines GIB entspricht nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle weder einer landesplanerischen Zielsetzung noch der örtlichen Situation. Somit stellt der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes bereits ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

*** 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

Die Änderungspunkte liegen innerhalb der Bebauungspläne Orkotten I und II. Die vorliegende FNP-Änderung soll die Voraussetzung für die erforderlichen Bebauungsplanänderungen schaffen.

3 Änderungsanlass und Änderungsziel

Die Bauleitplanung im Bereich Orkotten zeigt südlich der Altstadt den Schwerpunkt der historischen gewerblichen Bauflächenentwicklung von Telgte, für die auch Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsflächen getroffen wurden. Inzwischen ist eine Umstrukturierung des 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. leerste-

henden oder fehlgenutzten Gebäuden einher.

Die Stadt Telgte hatte das genannte Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, mit dem Ziel, gesicherte Bewertungsgrundlagen für anstehende Bebauungsplanverfahren oder Ansiedlungsfragen zu erhalten und mögliche Entwicklungsperspektiven bzw. 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 vorbereitenden 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.

Das Einzelhandelskonzept definiert den Standort Orkotten Ost noch als Ergänzungsstandort. Die Aufstellung des Konzeptes erfolgte ungefähr zeitgleich mit der Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) und der Einführung des § 24 a LEPro. Im gesetzlichen Änderungsverfahren wurde seinerzeit erwogen, Ergänzungsstandorte als eigenständige Kategorie zuzulassen. Diese Überlegung hat sich im Gesetzgebungsverfahren nicht durchgesetzt. Vielmehr haben die Gemeinden gem. § 24a Abs. 2 Satz 1 LEPro ihre „Zentralen Versorgungsbereiche“ als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrum festzulegen.

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. Das schließt nicht aus, auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes differenzierte Festsetzungen innerhalb des Hauptzentrums zu treffen, etwa zum Schutz der Altstadt. Der so bestimmte „Zentrale Versorgungsbereich“ wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

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.

Die im Folgenden erläuterte Flächennutzungsplanänderung soll die bisher im Bereich Orkotten bestehenden Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelseinrichtungen ordnen und den Standort Orkotten-Ost für die Einrichtungen stärken, die auf Grund der benötigten Flächengröße in der Altstadt nicht untergebracht werden können. Der Standort Orkotten-West ist weder selbst ein zentraler Versorgungsbereich noch ist er Teil eines Versorgungsbereiches.

Die im Bereich Orkotten vorgenommenen Änderungen des Flächennutzungsplanes dienen somit indirekt im Sinne der Entwicklung und zum Schutz der Altstadt, allerdings auch in der Abwägung mit der bestehenden Versorgungsfunktion im Orkotten.

4 Änderungskonzept

Als Ergebnis des genannten am 21.07.2011 vom Rat beschlossenen Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK) erfolgt eine Konzentration der Sonderbauflächendarstellung für Einzelhandel im Bereich Orkotten-Ost.

Hier wird der bereits bestehende Ansatz (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und weitere kleinere Fachmärkte) durch Erweiterung der Sonderbaufläche gestärkt.

Als Konsequenz daraus wird die bisher dargestellte Sonderbaufläche im Bereich Orkotten-West aufgegeben und durch die genannte Darstellung im Bereich Orkotten-Ost kompensiert. Dieses Konzept beruht auf der Kombination von zwei vorgeschlagenen Alternativen des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK).

Als weiteres Konzept aus den Maßnahmenvorschlägen des IHEK wird verfolgt, nördlich der Straße Orkotten die im Ansatz vorhandene gemischte Nutzung für Dienstleistungseinrichtungen und andere Standortadequate Nutzungen zu entwickeln und die bisher planungsrechtlich möglichen, nicht standort-angemessenen gewerblichen Nutzungen aufzugeben.

Diese drei Maßnahmenvorschläge werden mit den folgenden Änderungspunkten des Flächennutzungsplanes umgesetzt, um anschließend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Bebauungspläne Orkotten I und II zu schaffen.

In einem weiteren künftigen Planungsschritt werden zur Umsetzung des beschriebenen Entwicklungszieles auch für die noch dargestellten beiden gewerblichen Bauflächen südlich der Bahnlinie zwischen den im Folgenden erläuterten Änderungspunkten 1 und 2 sowie östlich der Wolbecker Straße die Überlegungen zur Umnutzung fortgesetzt, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

5 Änderungspunkte

Die folgenden Änderungspunkte entsprechen den im FNP eingetragenen Ziffern:

Änderungspunkt 1

- Änderung von „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel“ in „Gemischte Baufläche“

Von besonderer Bedeutung zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist das Erfordernis, die bisher außerhalb des beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereiches“ gelegene und damit an einem städtebaulich nicht integrierten Standort dargestellte Sonderbaufläche

„Großflächiger Einzelhandel“ im Bereich Orkotten-West aufzugeben. Hier besteht im westlichen Änderungsbereich allerdings ein großflächiger Vollsortimenter, der auf der Grundlage des „Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes“ verlagert werden soll (s. Änderungspunkt 3).

Mit der neuen Darstellung als „Gemischte Baufläche“ können hier unter Einbeziehung der östlich angrenzenden Brache eines ehemaligen Betonsteinwerkes, das ebenfalls in der bisherigen Sonderbaufläche erfasst war, standortgünstig gelegene Nutzungen entsprechend den Vorschlägen des IHEK entwickelt werden.

Änderungspunkt 2

- *Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche*

Diese Änderung in ein künftiges Mischgebiet direkt südlich des Bahnhofs am Gildeweg entspricht dem Ziel des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes, den Bereich nördlich der Straße Orkotten in einen sehr standortgünstig gelegenen Dienstleistungsbereich und für andere standortadäquate Nutzungen umzustrukturieren (s. auch Änderungspunkt 1).

Hier können die bereits vorhandenen Ansätze (Wohnen / Dienstleistung) im Anschluss an die östlich angrenzende Wohnnutzung weiterentwickelt werden – nachdem hier die gewerbliche Nutzung teilweise bereits aufgegeben ist.

Mit einer attraktiveren Nutzung in diesem Bereich soll insbesondere die „Achse“ zwischen Altstadt / Bahnhof / Bahnüberführung / Fußgängerbrücke / Gildeweg / Daimler Straße zu den südlichen Wohngebieten gestärkt werden.

Änderungspunkte 3, 4 und 5

- *Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche – Einzelhandel“*
- *Änderung der Zweckbestimmung für die bereits dargestellte „Sonderbaufläche“ von „Großflächiger Einzelhandel“ in „Einzelhandel“*
- *Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“*

Dem Änderungspunkt 3 liegt das bereits genannte und begründete Ziel einer Konzentration des Einzelhandels im Bereich „Orkotten-Ost“ innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zugrunde.

Dafür bietet die Erweiterung der vorhandenen dargestellten Sonderbaufläche nach Westen auf die angrenzende Gewerbebrache einer ehemaligen Druckerei die optimale Voraussetzung zur Verlagerung des in der aufzugebenden Sonderbaufläche Orkotten-West (Änderungspunkt 1) bestehenden Vollsortimenters.

Gleichzeitig wird in der bereits dargestellten Sonderbaufläche (Orkotten-Ost) mit dem Änderungspunkt 4 der Begriff „großflächig“ gestrichen, um der bestehenden Situation (Vollsortimenter, Discounter und mehrere kleinere Fachmärkte) gerecht zu werden.

Südlich der neuen Sonderbaufläche (Änderungspunkt 3) verbleibt eine kleine Restfläche der ehem. dargestellten „Gewerblichen Baufläche“ (heute noch ungenutzte Grünfläche), die in die südlich angrenzende „Gemischte Baufläche“ im Sinne eines künftigen Mischgebietes einbezogen wird (Änderungspunkt 5).

Änderungspunkt 6

- *Nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches lt. Einzelhandelskonzept (Ratsbeschluss 28.03.2008)*

Änderungspunkt 7

- *Kennzeichnung von Altstandorten*

Die in den Änderungsbereichen bestehenden Altstandorte werden gem. § 5(3) Nr. 3 BauGB im FNP gekennzeichnet (s. auch Pkt. 6.3 der Begründung).

6 Sonstige Belange

Zu den sonstigen Belangen, die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sein könnten, werden die folgenden Ausführungen gemacht:

6.1 Erschließung

Die Änderungsbereiche werden über die Straße Orkotten K 50 erschlossen. Notwendige verkehrsfunktionale und gestalterische Verbesserungen für den Erschließungsverkehr werden zurzeit diskutiert – sind aber unabhängig von der Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

Dazu gehört auch die Verbesserung der Rad- und Fußweganbindung an die Altstadt. Die Bahnlinie bedeutet für den Bereich Orkotten eine Barriere, die nur über zwei weit auseinander liegende Straßenquerungen und eine nicht attraktive Fußgängerbrücke gekreuzt wird.

Für den ruhenden Verkehr sind im Rahmen der Umsetzung ausreichend Angebote sicherzustellen. Aus verkehrsfunktioneller Sicht ist insbesondere die großflächige Stellplatzsituation im Bereich Orkotten-Ost durch eine weitere Zufahrt von der Daimler Straße zu verbessern.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die vorhandene Struktur der Ver- und Entsorgung, die von den zuständigen Trägern sichergestellt wird.

Im Rahmen der künftigen Regenwasserbeseitigung ist die Überlastung des Böhmerbaches zu beachten.

6.3 Altlasten

Von den Änderungen sind drei Altstandorte berührt:

- ehem. Betonwerk Bruens (Änderungspunkt 1)
- ehem. Druckhaus Hansen und
- ehem. Landmaschinenfabrik Telma (Änderungspunkte 3-5)

Aus Sicht des Bodenschutzes liegen Anhaltspunkte für Bodenbelastungen vor. Die Altstandorte sind in den Änderungsbereichen gem. § 5(3) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Eine Klärung hinsichtlich weiterer Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf (siehe Umweltbericht Pkt. 8.2)

6.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind auf der Ebene der FNP-Änderung nicht betroffen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind gegebenenfalls weitere Nachweise für den Immissionsschutz bei erhöhtem Stellplatz- und Anlieferverkehr zu bringen.

6.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

6.6 Natur und Landschaft

Die Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in den Änderungsbereichen bereits heute aufgrund der bislang wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan eine intensive anthropogene Nutzung zulässig ist.

6.6.1 Landschaftsrechtliche Vorgaben

Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des wirksamen Landschaftsplans der Stadt Telgte.

Bis auf drei neu in den Flächennutzungsplan aufzunehmende Altstandorte (Änderungspunkt 7) bestehen keine weiteren landschaftsplanungsrechtlichen Vorgaben in den Änderungsbereichen.

6.6.2 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die in 380 m Entfernung gelegene Ems (DE-4013-301). Aufgrund der Entfernung und der Lage jenseits der Innenstadt Telgtes sowie der bereits zulässigen Nutzung in den Änderungsbereichen, kann ausgeschlossen werden, dass die Schutz- und Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch die Planung nachteilig betroffen sind.

6.6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung (Pkt. 8) der Begründung erfolgte eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

Die Betrachtung erfolgt vor dem Hintergrund des aktuellen Bestands. Hiernach ist in den Änderungsbereichen nicht mit verfahrenskritischen Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen.

Somit werden mit der 57. Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Bei Konkretisierung der Planungen ist nachzuweisen, dass mit möglichen Nutzungen / Nutzungsänderungen die vorhandenen Strukturen, zu denen auch kleinflächige Brachen und ältere Fabrikgebäude gehören, artenschutzrechtliche Belange gewahrt bleiben.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche der Änderungsbereiche		6,3 ha
davon	Alt	Neu
Sonderbaufläche	3,2 ha	0,0 ha
„– großflächiger Einzelhandel –“		
Gewerbliche Baufläche	3,1 ha	0,0 ha
Gemischte Baufläche	0,0 ha	3,2 ha
Sonderbaufläche „–Einzelhandel–“	0,0 ha	3,1 ha

8 Umweltbericht

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die mit den Änderungen des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den 6,3 ha großen Bereich der Flächennutzungsplanänderung mit angrenzendem Umfeld. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zu ändernden Flächen als „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die Nutzungen waren entsprechend diesen Darstellungen auch über verbindliche Bauleitplanverfahren gesichert. Aufgrund aktueller Rechtsprechungen, Gutachten und Entwicklungszielen ist jedoch eine Neuordnung der Nutzungen erforderlich.

Um diese geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sind auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes* und dem darauf aufbauendem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept** verschiedene Maßnahmen erforderlich, die auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraussetzen.

- * Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte, Dortmund, März 2008
- ** Scheuven + Wachten, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept für die Gestaltung der Telgter Altstadt / Orkotten, Dortmund, Juli 2011

Zu diesen Änderungen gehören:

Änderung von		in
1	Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel	Gemischte Baufläche
2	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche
3	Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche – Einzelhandel
4	Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel	Sonderbaufläche – Einzelhandel
5	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche
6	Nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches lt. Einzelhandelskonzept	
7	Kennzeichnung von Altstandorten	

– Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Landschaftsrechtliche Vorgaben liegen für den Geltungsbereich der 57. Änderung nicht vor.

Sonstige planungsrelevante Vorgaben sind vorhandene Altstandorte im westlichen sowie im südlichen Änderungsbereich (Key-Flächen-Nr.: 23055, 61174, 50134) und das in 380 m Entfernung gelegene FFH-Gebiet der Ems (DE-4013-301).

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima / Klimaschutz	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung / bei Nicht-Durchführung der Planung

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Die Bestandsanalyse der Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) basiert auf den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und den in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Änderungsbereiche 1-5 als

- „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“ bzw.
- „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die Nutzungen sind entsprechend dieser Darstellungen auch in der Örtlichkeit umgesetzt. Alle Flächen sind großflächig versiegelt. So bestehen lediglich einzelne Grünstrukturen entlang der Bahn sowie vereinzelte Gehölze auf einzelnen Grundstücken. Im Bereich des Änderungspunktes 1 (Betonsteinwerk) befindet sich zudem eine

Brachfläche. Der Erhalt von Einzelstrukturen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und ggf. zu sichern.

Eine Erhöhung des bisher max. zulässigen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8 Sonderbaufläche / Gewerbliche Baufläche) ist unter Berücksichtigung der in der BauNVO genannten Obergrenzen für die geplanten Nutzungen (Sonderbaufläche, Gewerbliche Baufläche: Versiegelungsgrad max. 80%) nicht zu erwarten.

Überwiegend ist 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) durch die städtebauliche Nutzung stark überformt und weist keine bereits im Flächennutzungsplan zu sichernden Grünelemente auf, so dass von den Änderungspunkten insgesamt keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgehen.

Zu den im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Altstandorten „ehemaliges Betonwerk Bruens“ (Key-Fläche Nr. 23055) und ehemaliges Druckhaus Hansen (Key-Fläche Nr. 61174 sowie zu dem nachrichtlich im Kataster aufgeführten Altstandort „ehemalige Landmaschinfabrik Telma“ (Key-Fläche 50134) liegen gutachterliche Bodenuntersuchungen vor. Im Falle geplanter Rückbau-, Bau- oder Erdarbeiten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf vor Durchführung des jeweiligen Beteiligungsverfahrens abzustimmen.

Hinsichtlich des FFH-Gebietes kann aufgrund der Entfernung (380 m) und der Lage jenseits der Innenstadt Telgtes sowie der bereits zulässigen Nutzung in den Änderungsbereichen ausgeschlossen werden, dass die Schutz- und Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch die Planung nachteilig betroffen sind.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Mensch** ist der Schutz der Wohnnutzung, der Erholungsfunktion und der Arbeitsfunktion zu sichern. Wohnnutzungen befinden sich östlich und nördlich der Änderungspunkte 2,3 und 4). Besondere Erholungsstrukturen sind nicht gegeben. Die Funktion als Arbeitsstätte ist in allen Änderungsbereichen gegeben. Mit den Änderungen werden insgesamt Veränderungen vorbereitet, die sich planungsrechtlich nicht nachteilig bzw. hinsichtlich des Immissionsschutzes teilweise sogar positiv auf den Menschen auswirken sollen.

Mit den Änderungen werden somit keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

Aufgrund der beschriebenen intensiven Nutzungen sind aus Sicht des **Artenschutzes** auch mit den vorhandenen einzelnen Grünstrukturen

im Wesentlichen keine bedeutsamen Strukturen gegeben. Lediglich im Bereich der ehemaligen Gewerbebetriebe können Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebewohnenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Zu den Arten mit ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand, die gem. Handlungsempfehlung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten sind, gehören nachfolgende Arten (mit den entsprechenden Lebensräumen):

- | | |
|--|--|
| - Bechsteinfledermaus (struktureiche Wälder) | - Pirol (Alte Wälder) |
| - Bartfledermaus (struktureiche Landschaft) | - Rebhuhn (Offene Landschaft mit Saumstreifen) |
| - Großes Mausohr (struktureiche Landschaft) | - Wespenbussard (Offene Landschaft/alte Baumbestände) |
| - Kleiner Abendsegler (Wald) | - Gartenrotschwanz (struktureiche bäuerliche Kulturlandschaft) |
| - Krickente (Gewässer) | - Wasserralle (Gewässer) |
| - Rohrweihe (Offene Landschaft mit Röhrichten) | - Turteltaube (Parkartige Landschaft) |
| - Wachtel (Offene Landschaft mit Saumstreifen) | - Kreuzkröte (vegetationsarme Auenlandschaft) |
| - Baumfalke (Waldlandschaften) | - Laubfrosch (besonnte Gewässer mit Sträuchern) |
| - Rotmilan (Offene Landschaften) | - Knoblauchkröte (Offenbodenbereiche, Gewässer) |
| - Steinschmätzer | - |

Für die Änderungsbereiche sind keine Vorkommen der o.g. Arten bekannt oder aufgrund der Strukturierung der Flächen bezogen auf die Habitate der Arten zu erwarten.

Somit ist nach aktuellem Kenntnisstand davon auszugehen, dass mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Unabhängig von der Flächennutzungsplanänderung ist im Rahmen der Umsetzung ein besonderes Augenmerk auf die aufgegebenen Betriebsflächen zu legen, um hier derzeit nicht ausschließbare Vorkommen von z.B. Fledermäusen oder sonstigen Gebäudebewohnenden Arten auch mit günstigem Erhaltungszustand zu berücksichtigen werden.

Insgesamt werden mit den vorgesehenen Änderungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft oder den Menschen vorbereitet.

• **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei der Betrachtung der Null-Variante, also der Nicht-Durchführung der Planung liegt das Entwicklungspotenzial der Schutzgüter im Fokus – Vor dem Hintergrund bestehenden Planungsrechts wäre eine Bebauung (Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche) zulässig. Somit wäre bei Nichtdurchführung der Änderung kein ökologischer Vorteil gegeben.

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

Mit den Änderungen werden keine mittel, hoch oder sehr hochwertigen Strukturen in Anspruch genommen oder beeinträchtigt und somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Sicherung einzelner Strukturen bleibt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im entsprechenden Verfahren zu prüfen.

8.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die Änderungsbereiche großflächig bereits entsprechend dem geltenden Planungsrecht überbaut sind,
- ein Vorkommen verfahrenskritischer Arten ausgeschlossen werden kann, so dass mit dem Flächennutzungsplan keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden
- und da mit der Planung städtebaulich erforderliche Anpassungen an eine veränderte Sach- und Rechtslage erfolgen, die nachteilige Auswirkungen weder auf das Schutzgut Mensch noch auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft erwarten lassen.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da die Änderung des Flächennutzungsplanes sehr speziell auf ein bestehendes Planungsrecht und die veränderte Sach- und Rechtslage bzgl. der Stadtentwicklungsziele bezogen ist.

8.6 Zusätzliche Angaben zur Datenerfassung und zum Monitoring

Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Die 7 Änderungspunkte lassen keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. 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.

8.7 Zusammenfassung

Auf einer rund 6,3 ha großen Fläche im Bereich „Orkotten“ ist aufgrund einer geänderten Rechtslage und der Ziele der Stadtentwicklung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung erfolgt in 7 Punkten:

Änderung von		in
1	Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel	Gemischte Baufläche
2	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche
3	Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche – Einzelhandel
4	Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel	Sonderbaufläche – Einzelhandel
5	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche
6	Nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches gem. gutachterlicher Vorgaben	
7	Kennzeichnung von Altstandorten	

Mit den Änderungen werden erforderliche Anpassungen an die derzeit geltende Rechtslage und die Ziele der Stadtentwicklung zum Schutz der Altstadt gesichert.

Da die Schutzgüter in den Änderungsbereichen im Wesentlichen durch die bereits bestehenden intensiven Nutzungen geprägt sind, keine Nutzungsintensivierung vorbereitet wird, werden mit den vorgesehenen Änderungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

Da die Änderungsbereiche aufgrund der zulässigen Nutzung bis zu 80 % versiegelt werden können und entsprechend anthropogen überformt sind, werden die Schutzgüter von der Planung nicht weiter beeinträchtigt. Zudem liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Somit werden mit den Änderungen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Im Rahmen der Umsetzung ist unabhängig von der Flächennutzungsplanänderung besonderes Augenmerk auf die aufgegebenen Betriebsflächen zu legen, um im Rahmen weiterer Planungen weiterhin artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Aufgrund der Anhaltspunkte für Bodenbelastungen (3 Altstandorte) ist für diese im Plan gekennzeichneten Bereiche, im Falle geplanter Rückbau-, Bau- oder sonstiger Erdarbeiten das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist bei Nicht-Durchführung auch kein nennenswertes ökologisches Entwicklungspotenzial anzunehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich werden nicht erforderlich, da keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen oder zu erwarten sind.

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden im konkreten Fall keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Unbenommen ist dabei die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der

laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Möglichkeiten extern oder intern veränderter Planungsvarianten bestehen nicht, da die Planungserfordernis aufgrund der geänderten Rechtslage und der Stadtentwicklungsziele sehr speziell auf die Änderungsbereiche bezogen ist.

Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Bearbeitet im Auftrag
der Stadt Telgte

Coesfeld, am 13.12.2012

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

Anhang

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	FNP 57. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Telgte
Antragstellung (Datum):	Mai 2012
Auf einer rund 6,3 ha großen Fläche im Bereich „Orkotten“ ist auf-grund einer geänderten Rechtslage und der Ziele der Stadtentwicklung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Aufgrund der bestehenden zulässigen Nutzung werden mit der Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet. Im Rahmen der Umsetzung ist unabhängig von der Flächennutzungsplanänderung besonderes Augenmerk auf die aufgegebenen Betriebsflächen zu legen, um hier derzeit nicht ausschließbare Vorkommen von z.B. Fledermäusen oder sonstigen Gebäudebewohnenden Arten zu berücksichtigen.	
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 Allenweltsarten 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