

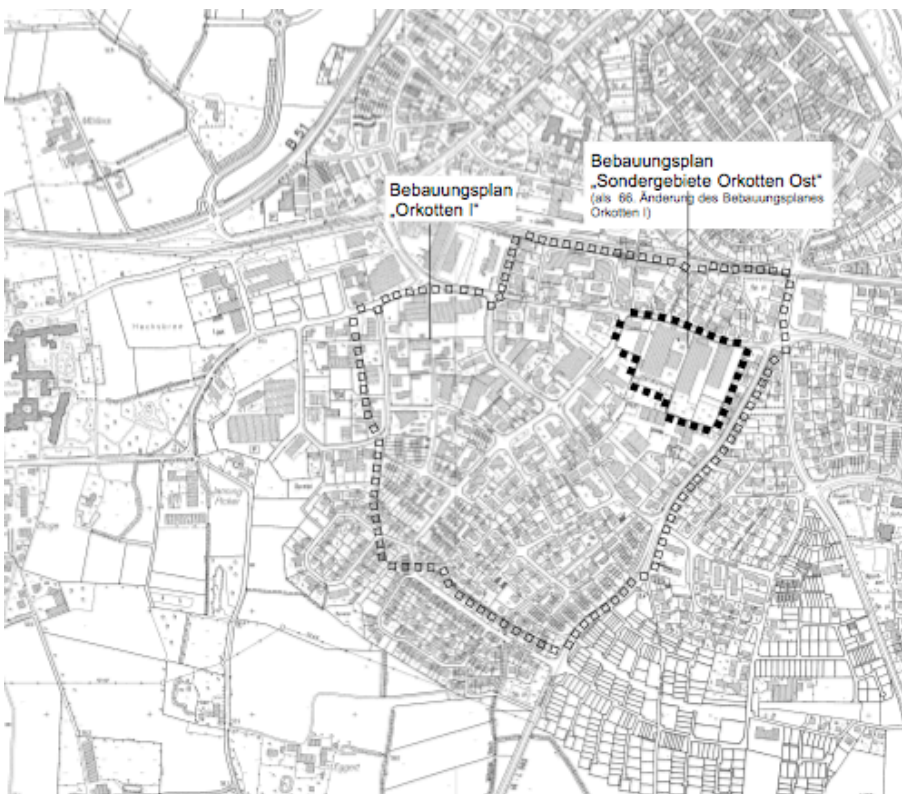
Bebauungsplan

„Sondergebiete Orkotten Ost“

(als 66. Änderung des Bebauungsplanes Orkotten I)

Entscheidungs-
begründung

Stadt Telgte



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	4	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Planungsanlass und Planungsziel	6	
3	Derzeitige Situation	7	
4	Plankonzept	8	
5	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10	
5.1	Art der baulichen Nutzung	10	
5.1.1	Regelungen für die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente in den Sondergebieten SOa-SOj	11	
5.1.2	Regelung für die zulässigen Verkaufsflächen und Betriebsanzahl	13	
5.1.3	Notwendige Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente	13	
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13	
5.2.1	Baukörperhöhen	13	
5.2.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	14	
5.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	14	
5.4	Bauweise	14	
5.5	Bauliche Gestaltung	14	
6	Erschließung	15	
7	Belange des Freiraumes und der Umwelt	15	
7.1	Eingriffsregelung	16	
7.2	Artenschutz	16	
8	Ver- und Entsorgung	16	
9	Immissionsschutz	17	
10	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen und Hinweise	18	
11	Fragen der Durchführung	19	
12	Flächenbilanz	19	
13	Umweltbericht	19	
13.1	Beschreibung des Vorhabens	19	
13.2	Derzeitiger Umweltzustand, Umweltschutzziele, planungsrechtliche Vorgaben und Analyse der Schutzgüter	19	
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung / bei Durchführung der Planung	21	
13.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21	

13.5	Zusätzliche Angaben	21
13.6	Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen	21
13.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
13.8	Zusätzliche Angaben	22
13.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

Anhang

- Protokoll einer Artenschutzrechtlichen Prüfung
- Art-für-Art Betrachtung (Breit- und Zwergflügelfledermaus)

Gutachten:

- 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
- Junker und Kruse, Gutachterliche Kurzstellungnahme zur geplanten Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsvorhaben am Orkotten, Dortmund, Oktober 2008, Ergänzung Mail vom 19.02.2013
- Ingenieurgesellschaft nts mbh, Verkehrstechnische Untersuchung im Rahmen der 66. Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten I“ der Telgte, Münster, 12.02.2013
- Uppenkamp und Partner, Schalltechnische Untersuchungen zur 66. Änderung des Bebauungsplanes „Orkotten I“, Ahaus, August 2012, Ergänzung 20.02.2013
- Umweltlabor ACB, Gutachten zur Erstbewertung Orkotten 5 und Orkotten 40 in Telgte, Münster, 20.08.1999
- Dr. H. Wächter, ehem. Druckerei Hansen in Telgte, Orkotten 11 – 13, Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung, Altenberge, 29.01.2009

Die aufgeführten Gutachten sind im Rathaus der Stadt Telgte – Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt / Bassfeld 4-6 – während der Dienststunden einsehbar.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 1.12.2011 beschlossen, die 66. Änderung des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Orkotten I“ gem. §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen, um auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes* und des darauf aufbauenden Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK)** die strategischen Ziele der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des großflächigen Einzelhandels in die verbindliche Bauleitplanung im Orkotten zu überführen. (s.Pkt.2)

* 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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Orkotten I“ liegt süd-westlich der historischen Altstadt südlich der Bahnlinie Münster - Bielefeld. Der räumliche Geltungsbereich des von der 66. Änderung betroffenen Bereiches umfasst die Parzellen 690, 54, 689 (teilw.), 886, 883, 956 und 955, der Flur 50, Gemarkung Telgte – Kirchspiel mit insgesamt 3,07 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf den Teilbereich des Einzelhandelsstandortes Orkotten Ost gem. Einzelhandelskonzept.

Da es sich bei dem Änderungsbebauungsplan um einen selbständigen Bebauungsplan handelt, der zwar mit dem Ursprungsplan in der Fassung der 65. Änderung des Bebauungsplanes harmoniert, aber für seinen Geltungsbereich vollständig eigene Regelungen trifft, erhält er zur Klarstellung den neuen Namen „Sondergebiete Orkotten Ost“ und wird als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluss beschrieben und die Grenzen gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan als eigenständiger Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

• Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (- LEP -) 1995 enthält keine für den Bebauungsplan relevanten spezifischen Raumordnungsziele oder –grundsätze. Das früher neben dem LEP 1995 geltende Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist mit Ablauf des Jahres 2011 außer Kraft getreten und damit auch die Einzelhandelsvorgaben des § 24a. Die Landesregierung hat im April 2012 den Planentwurf zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel beschlossen. Er soll als Rechtsverordnung in Kraft gesetzt werden. Derzeit enthält der Entwurf sechs Ziele zum großflächigen Einzelhandel. Sie sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. §§ 3 Abs. 1 Nr. 4, 4 Abs. 1 Satz 1 ROG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksich-

tigen. Ziel 1 des Entwurfes zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel sieht vor, dass Kern- und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

- **Regionalplanung**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Er befindet sich in der Fortschreibung und soll später das Plangebiet als ASB darstellen. Das bisherige Verfahren hat keine Anhaltspunkte erbracht, die an der Fortschreibung zweifeln lassen. Der befristet noch bestehende Widerspruch der planerischen Zulassung von großflächigem Einzelhandel in einem GIB ist gesehen und in der Abwägung gerade mit Blick auf die sich abzeichnende Rechtsänderung überwunden worden. Die Bezirksplanungsbehörde hat sich mit dieser Verfahrensweise und dieser Abwägung ausdrücklich einverstanden erklärt. Insoweit sind Landes- und Regionalplanung ausreichend berücksichtigt.

- **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Rat der Stadt Telgte hat die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Diese stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche S mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar. Die Zweckbestimmung erfasst Betriebe des groß- und kleinflächigen Einzelhandels. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum, der aus der Altstadt und dem Einzelhandelsstandort Orkotten Ost besteht. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen von der Bezirksregierung Münster genehmigt.

- **Fachplanungen**

Fachplanungen für das Plangebiet bestehen nicht

- **Bebauungsplanung – derzeitiger Stand**

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“ großflächige Wohnquartiere mit unterschiedlichen Wohnformen. Das Plangebiet ist inzwischen baulich vollständig genutzt. In der Vergangenheit wurden insgesamt 62 Änderungsverfahren mit unterschiedlicher Bedeutung durchgeführt, zum Teil auch nicht beendet.

Für den vorliegenden Bereich der 66. Änderung als eigenständiger Bebauungsplan „Sondergebiete Orkotten Ost“ war im bisher teilweise festgesetzten Gewerbegebiet der innenstadtrelevanten Einzelhandel nach der sog. Kölner Liste ausgeschlossen.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Der (großflächige) Einzelhandel im Bereich des Orkotten hat sich ursprünglich auf der Grundlage der Bebauungspläne Orkotten I und II entwickelt. Diese Entwicklung ist nicht harmonisch verlaufen und hat zu städtebaulichen Fehlentwicklungen geführt, welche durch die Aufgabe gewerblicher und industrieller Betriebe und deren fehlender Nachnutzung noch verstärkt wurde. Hinzu trat eine erhebliche Rechtsunsicherheit, weil die Bebauungspläne mit baugebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen für Sondergebiete gearbeitet haben und dies nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts („Eckernförde“-Urteil vom 3.4.2008) unzulässig ist. Das Verwaltungsgericht Münster, das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen und der Kreis Warendorf haben seit 2010 Bauanträge für den Orkotten an § 34 BauGB gemessen. Angesichts der vorhandenen, zum Teil untergeordneten städtebaulich nicht koordinierten Nutzungsbreite mit zum Teil jahrelangen Brachflächen in diesem Bereich besteht die begründete Sorge, dass auf diesem Weg eine städtebaulich dauerhaft ungeordnete und der Stadtentwicklung insgesamt unzuträgliche Entwicklung einsetzt, auf die die Stadt keinen nachhaltigen Einfluss mehr nehmen kann. Nur die Bauleitplanung versetzt die Stadt in die Lage, an dieser wichtigen Stelle die Stadtentwicklung künftig selbst zu steuern. Sie hat nach intensiver Vorbereitung und unter breiter Öffentlichkeitsbeteiligung das IHEK für die gesamte Stadt beschlossen. Die Einzelhandelsentwicklung am Orkotten ist ein zentraler Baustein des Konzeptes. Es sieht vor, den großflächigen Einzelhandel in integrierter Lage zu konzentrieren und den Orkotten West als weiteren Standort für großflächigen Einzelhandel zukünftig aufzugeben. Die Altstadt und der Orkotten Ost bilden zusammen den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum. Der Orkotten Ost wird nicht mehr – wie noch im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 – als Ergänzungsstandort behandelt, sondern in das landesplanerisch vorgegebene System von Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren eingebunden.

Planungsanlass und zugleich Planungsziel ist die Umsetzung dieser gesamtstädtischen Strategie in vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Der FNP ist entsprechend geändert. Der vorliegende Bebauungsplan regelt vor allem eine altstadtverträgliche Entwicklung des Einzelhandels am Orkotten Ost. Er wird flankiert von der bereits in Kraft getretenen 65. Änderung des Ursprungsbebauungsplans „Or-

kotten I“, die neben der Einführung der spezifischen Telgter Liste auch Einzelhandelsausschlüsse zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs – insbesondere der Altstadt – zum Gegenstand hatte. Die Planung wird ergänzt werden durch verbindliche Bauleitplanung für den Orkotten West.

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 mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereich“ für zentrenrelevanten Einzelhandel soll außerhalb des „Zentralen Versorgungsbereiches“ durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen der zentrenrelevante Einzelhandel weitgehend eingeschränkt werden.

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 auch vorrangig auf das Stadtzentrum von Telgte gelenkt werden.

Es entspricht dem Gedanken des Einzelhandelskonzeptes, den Standort Orkotten Ost im Rahmen dieser Systematik – gemeinsam mit der Altstadt – als Teil des Hauptzentrums der Stadt Telgte zu betrachten und planerisch zu behandeln.

Das schließt nicht aus, auf der vorliegenden Ebene des Bebauungsplanes Orkotten I hier differenzierte, d.h. auch einschränkende Festsetzungen zum Schutz der Altstadt zu treffen.

Die im Folgenden erläuterte Bebauungsplanänderung soll mit der Erweiterung des Sondergebietes den Standort „Orkotten-Ost“ auch für die Einrichtungen stärken, die auf Grund der benötigten Flächengröße in der Altstadt nicht untergebracht werden können.

3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes erfasst im westlichen Teil für den neuen Einzelhandelsstandort die Gewerbebrache einer ehemaligen Druckerei und einen derzeitigen öffentlichen, durch teilweise alte Linden eingegrünzten und durchgrünzten Parkplatz (mit Skateranlage) sowie das Grundstück eines zu verlagernden Textilmarktes.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches ist bereits eine umfangreiche Einzelhandelsmarktsituation entstanden: zwei Lebensmittelmärkte, Textilwaren, Drogeriemarkt, Sonderpostenmärkte. Die eingeschossigen Zweckbauten vermitteln kein städtebaulich-architek-

tonisches Bild.

Das Umfeld ist geprägt im Norden durch kleinteiliges Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung und im Nordwesten ausschließlich durch Gewerbebetriebe. Im Süden grenzt an den Änderungsbereich eine mit betriebszugehörigem Wohnen durchsetzte gewerbliche Baufläche an. Das Plangebiet selbst ist großflächig versiegelt ohne prägende Grünsubstanz.

4 Plankonzept

Als Ergebnis des genannten Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK) erfolgt eine Konzentration des Einzelhandels in der Altstadt und im vorliegenden Bereich „Orkotten-Ost“.

Hier soll der bereits im östlichen Bereich bestehende Ansatz (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und weitere kleinere Fachmärkte) durch Erweiterung des Sondergebietes nach Westen erweitert und abgerundet werden.

Als Konsequenz daraus soll das bisher im Bebauungsplangebiet Orkotten II bestehende Sondergebiet aufgegeben und der dort befindliche Einzelhandel auf den negativen Bestand gesetzt werden. Mit der 57. Änderung des FNP wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Bebauungspläne Orkotten I und Orkotten II geschaffen.

Der Änderung von „Gewerbegebiet“ in „Sondergebiet“ im westlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplanes liegt das bereits genannte und begründete Ziel einer Konzentration des Einzelhandels im Bereich „Orkotten-Ost“ innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zugrunde.

Im östlichen Teil des Plangebietes findet im Wesentlichen eine Bestandsüberplanung statt. Das Konzept zur Einzelhandelssteuerung wird über mehrere, teilweise kleinteilige Sondergebiete mit Zweckbestimmungen nach der Art der Sortimente sowie mit einer Verkaufsflächenfestlegung umgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass in jedem Sondergebiet nur ein Einzelhandelsbetrieb entstehen kann, dessen Größe bereits im Bebauungsplan festgelegt ist. Damit erweist sich die Verkaufsflächenbestimmung sowohl als baugebietsbezogene als auch vorhabenbezogene Regelung. In den meisten Sondergebieten wird die Verkaufsfläche nicht als Obergrenze sondern als feste Größe festgesetzt. Damit soll der genehmigte Bestand auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gebräuchlichen und von der Rechtsprechung verwendeten Verkaufsflächendefinition festgeschrieben werden. Das Vorgehen dient zugleich dem Schutz der Altstadt. Auf Grund der dort gegebenen Grundstückszuschnitte besteht in der Altstadt vor allem die Möglichkeit zur Ansiedlung klein-

flächiger Betriebe. Diese Möglichkeit soll nach dem IHEK, dem Einzelhandelskonzept und dem Konzept dieses Bebauungsplanes gestärkt werden. Deshalb beschränkt der Bebauungsplan die sonst übliche Flexibilität der Grundstücksnutzer im Orkotten Ost mit dem Ziel, keine weiteren Einzelhandelsbetriebe im Orkotten Ost anzusiedeln, die von der Größe her auch in der Altstadt Platz finden und nach der städtebaulichen Konzeption dort auch ihren Platz haben sollten.

In einigen Sondergebieten sind Betriebstypen festgesetzt, die üblicherweise neben ihrem Kernsortiment Randsortimente vertreiben. Die Möglichkeit von Randsortimenten wird – prozentual bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche – begrenzt, um eine Aufweichung der Sortimentsstruktur zu verhindern (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Sonderpostenmarkt). Größere Anteile zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Kernsortiments sollen dort nicht verkauft werden können, weil das den Teilbereich Altstadt in seiner Funktionalität gefährden würde. In dem mit 10 % der Gesamtverkaufsfläche gezogenen Rahmen wird Flexibilität gewährleistet, um die Konkurrenzfähigkeit der betroffenen Unternehmen, zu deren Betriebsstruktur der Verkauf auch von Randsortimenten gehört, nicht über Gebühr zu beschneiden.

Die enge Zweckbestimmung der Sondergebiete führt dazu, dass der Plangeber eine direkte Steuerungsmöglichkeit über die sensible Einzelhandelssituation am Orkotten behält und Entwicklungen allein auf der Genehmigungsebene – etwa über Befreiungen – nur sehr beschränkt möglich sind.

Das Konzept dient auch der Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt, deren Attraktivität auch hiervon beeinflusst wird. Zwar sind Altstadt und Orkotten Ost Teilbereiche desselben zentralen Versorgungsbereiches. Das schließt indes nicht aus, durch gezielte Sondergebietsausweisungen besonders sensible Teilbereiche zu schützen und zu fördern, indem man innerhalb desselben zentralen Versorgungsbereiches eine gezielte Standortsteuerung und Standortzuweisung vornimmt. Sondergebietsausweisungen sind hierfür das richtige städtebauliche Mittel, weil klassische Baugebietsfestsetzungen nach den §§ 2 bis 9 BauNVO eine derartige Regelungsdichte nicht zulassen und bei ihnen stets gewährleistet sein muss, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gewerbe- und Mischgebiete hätten das städtebauliche Ziel der Etablierung (auch) des großflächigen Einzelhandels unmöglich gemacht, ein Kerngebiet hätte keine individuelle Einzelhandelssteuerung nach §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO jenseits allgemeiner Betriebstypen zugelassen.

Für die westliche Erweiterung des Sondergebietes auf dem Gelände der Gewerbebrache einer ehem. Druckerei als Neuplanung gegenüber der Bestandssicherung im östlichen Teil wird unmittelbar an der Straße Orkotten ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² geplant, als Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-Discounters, der sich zurzeit auf dem östlichen Nachbargrundstück in einer rückwärtigen Lage befindet.

Die Zufahrt erfolgt von der Straße Orkotten und der Daimler Straße. Stadträumlich erfährt die Anlage keine besondere Akzentuierung, d.h. eingeschossig vorgesehene Flachdachgebäude ergänzen die bereits im Osten anschließend vorhandene Struktur.

Das Plankonzept des Bebauungsplanes insgesamt wurde durch ergänzende gutachterliche Stellungnahme* ausdrücklich als mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und der Entwicklung im zentralen Versorgungsbereiches vereinbar bezeichnet. Danach erfüllt der Standort der Sondergebiete Orkotten-Ost durch die vorliegende planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und Erweiterung seine Aufgabe mit dem Angebot an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

* Gutachterliche Kurzstellungnahme zur geplanten Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsvorhaben am Orkotten, Junker und Kruse, Dortmund, Oktober 2008
Ergänzung 19.02.2013

5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich der 66. Änderung des Bebauungsplanes wird als „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Im Plangebiet werden insgesamt 10 Sondergebiete als selbständige Baugebiete festgesetzt.

In den einzelnen Sondergebieten sind die folgenden Nutzungen mit ihrer Verkaufsfläche für jeweils einen Betrieb zulässig.

Die jeweiligen Sondergebiete sind mit den Buchstaben SO a bis SO j im Bebauungsplan abgegrenzt und festgesetzt:

Bei den im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Sondergebieten handelt es sich im Wesentlichen um Bestandsüberplanungen. Die zulässige Verkaufsfläche entspricht dem nach Mitteilung des Kreises Warendorf genehmigten und vorhandenen Bestand.

Das auf der westlichen Planfläche festgesetzte Sondergebiet dient der Verlagerung des im südlichen Teil des Plangebietes (neues SO (d)-Gebiet) bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Der Lebensmitteldiscounter hat keine zeitgemäße Verkaufsfläche und ist verlagerungsbereit. Die Nachnutzung dieser Handelsfläche soll dem Eigentümer ebenfalls für Einzelhandel zur Verfügung stehen, jedoch für Sortimente, die nach der Telgter Liste zu den nichtzentrenrelevanten Sortimenten zählen, also für die Teilbereiche Altstadt und Orkotten Ost unschädlich sind. Als Ausgleich für den planbedingten Verlust

einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt wird dem Grundstückseigentümer eine nicht an bestimmte Branchen gebundene, flexible Handelsnutzung geboten.

Der Bebauungsplan sichert die derzeit vorhandene Nutzung eines Grundstücks für einen Textildiscountmarkt auf einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm nicht mehr ab. Dies erfolgt mit der Zielsetzung, einen derartigen Betrieb im Falle der Betriebsaufgabe oder der Neuerrichtung in die Altstadt zu verlagern. Flächen in diesem Umfang sind dort vorhanden.

Soweit aus konzeptionellen Gründen Randsortimente als zentrenrelevante Sortimente begrenzt zugelassen werden, gilt dies nicht für Erotikartikel. Sie passen nicht zum derzeitigen und auch nicht zum angestrebten Erscheinungsbild des zentralen Versorgungsbereichs. Für dieses Sortiment bestehen an anderer Stelle des Stadtgebietes Ansiedlungsmöglichkeiten.

5.1.1 **Regelungen für die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente** in den Sondergebieten SOa-SOj

SO (a) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von 1.573 qm.*

Im Lebensmittelmarkt sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zulässig.

SO (b) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Sonderpostenmarktes mit einer Verkaufsfläche von 462 qm.*

Das Kernsortiment des Sonderpostenmarktes umfasst dabei nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. Telgter Liste (außer Erotikartikel).

Im Sonderpostenmarkt sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

SO (c) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarkts für Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf mit einer Verkaufsfläche von 509 qm.*

SO (d) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 666 qm oder eines Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (ausgenommen Erotikartikel) mit einer Verkaufsfläche von 666 qm.*

SO (e) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von 236 qm.*

SO (f) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines „Discount-Kleinwarenhaus“ für Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel, Haushaltsgeräte, Schreibwaren, Spielwaren mit einer Verkaufsfläche von 369 qm*.*

SO (g) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von 493 qm.*

SO (h) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Schuhe,*

und Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von 368 qm.

- SO (i) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Drogeriewaren und Gesundheits- und Körperpflegeartikel mit einer Verkaufsfläche von 580 qm und eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von 108 qm.*

Im Fachmarkt für Drogeriewaren und Körperpflegeartikel sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

- SO (j) *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm.*

Im Lebensmitteldiscounter sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 7 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die „**Telgter Sortimentsliste**“ umfasst folgende zentrenrelevante Sortimente:

- 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

Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der „Telgter Sortimentsliste“ sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Körperpflegeartikel
- Parfümerie
- Zeitungen, Zeitschriften

Die „Telgter Sortimentsliste“ umfasst folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Sportgroßgeräte
- Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel, Antiquitäten
- Bodenbeläge / Teppiche (Auslegeware), Eisenwaren / Beschläge, *Elektroartikel* und –installationsmaterial, Tapeten, Farben / Lacke, Fliesen, *Baulemente*, Baustoffe, Gartenbedarf und –geräte, Maschinen und Werkzeug, Kfz- und Motorradzubehör, Holz, Kamine, Kachelöfen, Sanitärbedarf, *Pflanzen* und Samen, Rollläden, Markisen, Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)
- Erotikartikel

Hinsichtlich der festgesetzten Sortimente wird ausgeführt, dass die im westlichen Erweiterungsbereich vorgesehene Einrichtung SO (j), (Discounter als Lebensmittelmarkt) der konkreten Ansiedlungsabsicht

entspricht.

Im östlichen Bestandsbereich SO (a) bis SO (i) werden (abgesehen vom SO d) die zurzeit angebotenen Sortimente als künftig zulässige Festsetzung soweit ergänzt, dass sie den einzelnen Positionen der politisch beschlossenen Telgter Sortimentsliste entsprechen und insofern auch ein Erweiterungsangebot der Sortimente für die bestehenden Betriebe begründet wird.

Im SO d ist derzeit der im nach Westen in das SO j zu verlegende Lebensmitteldiscounter ansässig.

Als zukünftige Nutzung werden dort Fachmärkte für nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen, ausgenommen sind jedoch Erotikartikel, die dem angestrebten Image der SO-Gebiete abträglich wären. Aus Gründen des Bestandsschutzes bleibt jedoch auch ein Lebensmittelmarkt zulässig.

5.1.2 Regelung für die zulässigen Verkaufsflächen und Betriebsanzahl

Unter Berücksichtigung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Telgte formulierten Zielvorstellung des Schutzes und der Weiterentwicklung der Telgter Altstadt, was seinerseits für den Bereich Orkotten I einen (über den derzeit vorhandenen und genehmigten Bestand hinaus) konsequenten Ausschluss von kleinen Betriebseinheiten voraussetzt, wird demzufolge festgesetzt, dass in jedem Sondergebiet nur ein Betrieb zulässig ist.

5.1.3 Notwendige Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente

Die vorliegenden Sondergebiete sollen nicht nur der Unterbringung der für die Altstadt „zu großen“ Einheiten dienen, sondern auch Nahversorgungsfunktion übernehmen. Um eine den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Telgte widersprechende Entwicklung zu vermeiden, wird bei einigen Betrieben (Lebensmittelvollsortimenter und Discountmarkt sowie Sonderpostenmarkt und Discount-Kleinwarenhaus) die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimenten konsequent auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Für das SO(j) –Gebiet (Lebensmitteldiscounter) wird lediglich ein Randsortiment von 7 % zugelassen, weil es sich hierbei um die mit Abstand größte Verkaufsfläche im Plangebiet handelt und die Reduzierung dem Schutz der Altstadt als besonders schutzwürdigen Teil des zentralen Versorgungsbereiches dient.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Baukörperhöhen

Der Bebauungsplan beschränkt die absolute Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 10,00 m und erlaubt so – wie bisher – eine zweigeschossige Bebauung. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße Orkotten. Das gilt auch, wenn ein Grundstück zusätzlich über die Daimlerstraße erschlossen wird. Maßgeblich ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Baugrundstück und der Erschließungsstraße. Weist das Baugrundstück keine eigene Grenze zur Straße Orkotten auf, ist auf die der Straße Orkotten zugewandte Anlagenseite abzustellen.

5.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die bisher im Gewerbe- und Sondergebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzten Werte GRZ 0,8 / GFZ 1,6 bleiben für die Grundflächenzahl mit 0,8 lt. Obergrenze BauNVO unverändert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl in Kombination mit der Gebäudehöhe verzichtet werden, da die Obergrenze lt. BauNVO nicht überschritten werden kann.

5.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher festgesetzte überbaubare Fläche umfasst großflächig die vorhandenen Baukörper der Einzelhandelsmärkte und die bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche.

Die Neufestsetzung orientiert sich an dem geschilderten Konzept und umfasst die geplanten und vorhandenen Baukörper ohne großen Spielraum. Dieser wäre auf Grund der begrenzt festgesetzten Verkaufsflächen und der Funktion der Stellplatzanordnung ohnehin nicht sinnvoll.

5.4 Bauweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Planbereich bisher geschlossene Bauweise fest. Diese Festsetzung soll teilweise in „abweichende Bauweise“ geändert werden, um eine teilweise vorhandene einseitige Grenzbebauung zu ermöglichen. Zudem sollen Baukörperlängen von über 50,0 m Länge ermöglicht werden, was bei offener Bauweise nicht gegeben wäre.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die einheitliche Gestaltung der Baukörper im westlichen Teil geht von Pultdächern / Dachneigung maximal 10° sowie von einheitlicher Materialwahl aus. Aufgrund der Realisierung durch einen Investor ist von einer homogenen Architektursprache auszugehen.

Für den östlichen Bereich der bestehenden Märkte sind nachträglich keine Regelungen durchsetzbar.

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW erfolgen somit nicht.

Auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält für den Änderungsbereich keine nachvollziehbaren Regelungen.

6 Erschließung

Die verkehrstechnisch untersuchte Erschließung* des zu ergänzenden Einzelhandelsstandortes erfolgt mit einer Parkplatzzu- und abfahrt unmittelbar von der Straße Orkotten im nordöstlichen Teil des Grundstücks. Unabhängig von dieser Zufahrt ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine weitere Zufahrt von der Daimler Straße vorgesehen, die auch den Lieferverkehr abwickeln soll.

Für die Einzelhandelsnutzungen werden insgesamt ca. 330 Stellplätze angeboten.

Die zusätzliche Belastung der Straße Orkotten wurde verkehrstechnisch ebenfalls untersucht und als verträglich bezeichnet.

Insgesamt kommt das vorliegende Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Verkehr an allen Knotenpunkten heute und zukünftig leistungsfähig abgewickelt werden kann. Voraussetzung ist der mit dem Straßenbaulastträger abgestimmte Ausbau einer Linksabbiegerspur, um die Straße Orkotten verkehrssicher und übersichtlich zu gestalten. Zum östlichen Bereich des Sondergebietes wird eine Verbindung der Stellflächen untereinander hergestellt. Damit wird zur Entlastung der Straße Orkotten durch Vermeidung von kurzem Wechsel der Stellplatzanlagen beigetragen.

Im Zusammenhang mit der verkehrssicheren Gestaltung der Straße Orkotten soll auf der Südseite der Straße Orkotten der Ausbau eines kombinierten Geh- und Radweges erfolgen. Außerdem wird – wie erwähnt – eine Linksabbiegerspur erforderlich. Der benötigte Flächenbedarf für die Straßenverbreiterung wird als öffentliche Verkehrsfläche am nördlichen Rand des SO-Gebietes gesichert.

7 Belange des Freiraumes und der Umwelt

Das Plangebiet umfasst bestehende intensiv genutzte Einzelhandelsflächen sowie die Fläche einer ehemaligen Druckerei mit verfallender Bausubstanz (Flachdachgebäude) nebst brach liegendem rückwärtigen Bereich – für die ebenfalls eine Einzelhandelsnutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt wird.

Eine am westlichen Rand gelegene Parkplatzfläche, die planungsrechtlich zu 100% versiegelt werden könnte, ist in der Örtlichkeit jedoch mit insgesamt 13 alten Bäumen (überwiegend Linden) und Sträuchern eingegrünt.

* Ingenieurgesellschaft nts mbh,
Verkehrstechnische
Untersuchung im Rahmen der
66. Änderung des
Bebauungsplanes „Orkotten I“
der Stadt Telgte, Münster
12.02.2013

7.1 Eingriffsregelung

Da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) hinsichtlich möglicher Versiegelung unverändert gegenüber bestehendem Planungsrecht bleibt bzw. sich im Bereich der bestehenden Parkplätze im Westen um 20 % Punkte geringfügig reduziert und auch bisher keine als „zu erhalten“ festgesetzten Grünstrukturen oder -flächen überplant werden, wird mit der Planung kein Eingriff im Sinne des Planungsrechts vorbereitet und entsprechend keine Eingriffsbewertung erforderlich. Im Sinne des Vermeidungs- und Verminderungsprinzips wurde der Erhalt der Linden, die derzeit den Parkplatz am nordwestlichen Rand des Plangebietes einrahmen, geprüft. Der erforderliche Ausbau des Rad- und Fußweges wurde so gestaltet, dass 5 straßenraumprägende Linden planungsrechtlich gesichert werden können.

7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Umweltbericht, Pkt. 13 der Begründung) berücksichtigt. Hiernach ist im Rahmen der Abrissgenehmigung der ehemaligen Druckerei mittels gutachterlicher Untersuchung festzustellen, ob eine Habitatfunktion insbesondere für Gebäudedefleddermäuse besteht. Hierzu ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine gutachterliche Untersuchung rechtzeitig vor Abriss erforderlich.

Eine essenzielle Habitatfunktion der 8 Gehölze, die nicht als „zu erhalten“ gesichert werden können, kann aufgrund der Lage im anthropogen stark überformten Bereich ausgeschlossen werden.

Jedoch wäre die Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) zulässig.

8 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden und steht für die neue Nutzung ordnungsgemäß zur Verfügung.

Die Kabelkanalrohranlage der Telekom, die über den ehem. Parkplatz verläuft, wird im Rahmen der Baumaßnahme – nach Abstimmung mit der Telekom – verlegt.

9 Immissionsschutz

Als Emittenten wurden gutachtlich der Gewerbelärm (Einzelhandels-einrichtungen) sowie der Straßenverkehrslärm untersucht*. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden danach nicht erforderlich. Als Immissionsorte gelten das Mischgebiet nördlich der Straße Orkotten und das Gewerbegebiet südlich des Sondergebietes.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose* (einschl. Ergänzung) kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

• Gewerbelärm

Der nach TA Lärm zu beurteilende Gewerbelärm als Zusatzbelastung bleibt unter der Irrelevanzschwelle von 6 d(B). Auf eine Bestimmung der Vor- und Gesamtbelastung konnte deshalb verzichtet werden. Untersucht wurden 11 Immissionspunkte auf Grundstücken in den umliegenden Gewerbe- und Mischgebieten. Soweit der Untersuchung Betriebsbedingungen zugrunde liegen, etwa in Form organisatorischer Rahmenbedingungen, sind diese nicht festsetzungsfähig, sondern müssen und können auf der Genehmigungsebene berücksichtigt werden. Das gilt maßgeblich für die Einhaltung der notwendigen Nachtruhe.

* Uppenkamp und Partner,
Schalltechnische
Untersuchungen zur 66.
Änderung des
Bebauungsplanes „Orkotten I“,
Ahaus, August 2012,
Ergänzung 20.02.2013

• Straßenverkehrslärm

Untersucht worden ist auch die Verkehrslärmbelastung im öffentlichen Verkehrsraum. Da keine wesentliche Änderung der Straßen im Sinne des § 1 der 16. BImSchV geplant wird, kommt dieses Regelwerk als Beurteilungsgrundlage nicht zur Anwendung. Soweit das Gutachten die Grenzwerte der 16. BImSchV zum Maßstab genommen hat, werden diese Aussagen nicht zur Grundlage des Planes gemacht. Im Ergebnis zeigt sich, dass es bereits derzeit Richtwertüberschreitungen auf Grundstücken an der Straße Orkotten und an der Wolbecker Straße gibt. Der planbedingte Mehrverkehr wird diese Belastungen nicht hörbar vergrößern; größtenteils bleibt die Belastung numerisch gleich. Die Überschreitungen bleiben derzeit und zukünftig unter der vielfach angenommenen Grenze von 70 db(A) tags, bei deren Überschreitung man den Bereich städtebaulicher Missstände und Gesundheitsgefahren diskutiert. An insgesamt 4 Immissionspunkten werden 68 dB(A) erreicht (Orkotten 8/10, Orkotten 17), an 4 weiteren 67 dB(A) (Orkotten 14, Wolbecker Straße 10). In allen Fällen beträgt die planbedingte Mehrbelastung max. 1 dBA). Die Schwelle der Merkbarkeit einer Lärmerhöhung liegt bei 1 – 2 dB(A).

10 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen und Hinweise

• Altlasten

Das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zwei Eintragungen über zwei Altstandorte innerhalb des Änderungsbereiches (ehem. Druckhaus Hansen, ehem. Landmaschinenfabrik Telma).

Aufgrund erfolgter Untersuchungen dieser Altstandorte liegen Anhaltspunkte für Bodenbelastungen vor.

Aufgrund der Gefährdungsabschätzung* nachrichtlich als Altstandort im Kataster aufgenommenen ehemaligen „Landmaschinenfabrik Telma“, Orkotten 7- 9, Key-Flächen-Nr. 50134, liegen gutachterliche Bodenuntersuchungen über Verunreinigungen mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen unterhalb der Werkhalle im Bereich der früherer Tauchbecken vor. Hier ist im Falle geplanter Rückbau-, Bau- oder Erdarbeiten mit dem Anfall von verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen und daher vor Durchführung der Arbeiten das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung** am Altstandort der ehemaligen Druckerei Hansen, Orkotten 11-13, wurden Hinweise auf eine mögliche Verunreinigung des Untergrundes mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) im Bereich des ehemaligen Lösemittelagers der Druckerei vorgefunden.

* Umweltlabor ACB, Gutachten zur Erstbewertung Orkotten 5 in Telgte, Münster 20.08.1999

** Dr. H. Wächter, ehem. Druckerei Hansen in Telgte, Orkotten 11 – 13, Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung, Altenberge, 29.01.2009

Weitere Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen sollen unter Begleitung eines Sachverständigen während der geplanten Rückbauarbeiten / Abbruch der zugehörigen Betriebsgebäude durchgeführt werden. Hierbei wird durch den Sachverständigen eine abschließende Aussage zur Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser und gegebenenfalls erforderlicher weiterer Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen getroffen. Neue Gesichtspunkte haben sich bis zum heutigen Zeitpunkt nicht ergeben.

Es erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, da bei künftigen Bauvorhaben oder Erdarbeiten mit dem Anfall von verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen ist.

• Sonstige Belange

Im Planbereich sind keine sonstigen Belange betroffen. Ebenso bestehen im Gesamtplan „Orkotten I“ keine für den Planbereich relevanten weiteren Festsetzungen oder Hinweise.

11 Fragen der Durchführung

Belange der Bodenordnung sind nicht betroffen.

Das Vorhaben für den neuen Einzelhandelsbetrieb soll durch einen privaten Investor auf dem im privaten Besitz befindlichen Grundstück errichtet werden.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,07 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiete	3,00 ha	–	97,7 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha	–	2,3 %

13 Umweltbericht

Für die vorliegende Aufstellung 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.

13.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes Sondergebiete festgesetzt, die die bestehenden Einzelhandelsflächen planungsrechtlich sichern und die Entwicklung des Standortes durch Erweiterung auf einer Gewerbebrache gemäß integriertem Handlungs- und Entwicklungskonzept ermöglichen.

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

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch großflächige Versiegelung und die bestehende gewerbliche Nutzung geprägt. Lediglich in einem kleinen Bereich der ehem. Druckerei liegt derzeit die Nutzung brach, das Flachdachgebäude ist dem Verfall ausgesetzt.

Auf dem Eckgrundstück Orkotten / Daimlerstraße stehen 13 Bäume (überwiegend Linden) und bilden eine straßenraumprägende Grünstruktur.

Die Bäume sind nicht über Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan gesichert werden. Ein Erhalt wurde geprüft. Mit der erforderlichen Straßenverbreiterung und Anpassung der Ausbauplanung des Rad- und Fußweges können 5 der älteren Linden gesichert werden.

Aufgrund der bestehenden intensiven Versiegelung und Nutzung im gesamten Umfeld sind Vorkommen von planungsrelevanten Arten insgesamt unwahrscheinlich – jedoch können Vorkommen von ge-

bäudebewohnenden Arten hier vor allem Fledermäuse – nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Landschaftsrechtliche Vorgaben liegen für den Geltungsbereich der 66. Änderung des Bebauungsplanes nicht vor. Vorgaben zum Schutz des in 510 m Entfernung gelegenen FFH-Gebietes der Ems (DE-4013-301) sind aufgrund der Entfernung und Lage sowie der Änderungspunkte des Bebauungsplanes nicht zu beachten.

Die Qualität und Funktion der **Schutzgüter von Natur und Landschaft** (Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biototypen / Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) ist also insgesamt durch die städtebauliche Nutzung stark überformt.

Zum Schutz des Menschen vor Immissionen liegt ein Gutachten vor, nach dem der Immissionsschutz gewährleistet wird (siehe Pkt. 9 der Begründung).

Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten werden als Kennzeichnung eingetragen. Im Falle geplanter Rückbau-, Bau- oder Erdarbeiten ist vor Durchführung der Arbeiten das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

Planungsrechtlich wird kein Eingriff vorbereitet, da die festgesetzte Verkehrsfläche bereits zu 100% und die künftige Sondergebietsfläche zu 80 % versiegelt werden konnte und auch keine Grünstrukturen als „zu erhalten“ festgesetzt waren.

Es werden keine Festsetzungen getroffen, die über die im rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgehende Maßnahmen vorbereiten, durch die artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG ausgehen können. Jedoch ist rechtzeitig vor Abriss des Gebäudes festzustellen, ob dieses als Habitat für planungsrelevante Arten fungiert. Hierzu ist eine gutachterliche Untersuchung vor Abriss erforderlich, deren Vorgaben zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde einzuhalten sind.

Zudem ist die Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (nicht zwischen dem 01.03. – 30.9.) zulässig.

Insgesamt werden mit dem Bebauungsplan keine über die bereits zulässigen Nutzungen hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

13.3 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 im Wesentlichen keine Umweltbelange erheblich berühren, sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche erheblich nachteilig betroffen.

Auch werden durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet – die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ist bereits heute im Rahmen der Abrissgenehmigung / Gehölzfällung rechtzeitig nachzuweisen.

Die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich der 66. Änderung des Bebauungsplanes blieben bei Nichtdurchführung der Planung gemäß dem bestehenden Planungsrecht (bis 100 % Versiegelung zulässig) erhalten. Eine veränderte Nutzung des derzeitigen ökologischen Zustands der Biotopstrukturen wäre bei Nicht-Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

13.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Sinne des Vermeidungsprinzips wurde im Rahmen der Planung der Erhalt der straßenraumprägenden Linden geprüft. Mit dem erforderlichen Ausbau des Rad- und Fußweges wird auch der Erhalt von 5 Linden gesichert.

Gem. § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Abrissgenehmigung sicherzustellen, dass bei Gebäudeabriss keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet werden.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind erforderliche Gehölzrodungen (z.B. im Bereich der Brachfläche) möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (nicht zwischen dem 01.03. – 30.9.) vorzunehmen.

13.5 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.

13.6 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Immissionsschutzvorgaben werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Aus-

wirkungen auf den Menschen vorbereitet. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft werden 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.

13.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die gegenüber dem Plangebiet bzw. den getroffenen Festsetzungen städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht, da sich die Änderungen sehr speziell auf das Plangebiet beziehen und eine planungsrechtliche Anpassung zur Einzelhandelsnutzung entsprechend dem städtebaulichen Ziel des Einzelhandelskonzeptes sowie dem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept erfolgen soll. So erfolgt mit der Planung eine Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelter Flächen im Sinne des § 1a (2) BauGB und damit dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

13.8 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.

13.9 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, im Juni 2013

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

• **Protokoll einer Artenschutzrechtlichen Prüfung**

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP "Sondergebiete Orkotten Ost" (als 66. Änderung des BP Orkotten I)
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Telgte
Antragstellung (Datum):	11.02.2013
Mit der Aufstellung 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 ein Teil der bisherigen Verkehrsfläche (Parkplatz) in das Sondergebiet eingezogen. Durch den Bebauungsplan werden keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet, jedoch ist von der geplanten Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Druckerei betroffen. Hier kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass dieses Gebäude eine Funktion als Lebensraum für Fledermäuse aufweist. Durch Überplanung der Gehölze könnten nicht essenzielle Sommerhabitate von Fledermäusen gerodet werden.	
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: <u>Begründung:</u> 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

• **Art-für-Art-Protokoll**

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Pipistrellus pipistrellus (Zwergfledermaus) / Eptesicus serotinus (Breitflügelfledermaus)		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
☒ FFH-Anhang IV-Art ☐ europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland Nordrhein-Westfalen	Messtischblatt 4012 Telgte
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen ☒ atlantische Region ☐ kontinentale Region grün gelb rot günstig ungünstig / unzureichend ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) ☐ A günstig / hervorragend ☐ B günstig / gut ☐ C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Potenzielle Betroffenheit von Quartieren durch Abriss der alten Druckerei im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Potenzielle Betroffenheit durch Rodung von Gehölzen (keine essenzielle Funktion)		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
– Im Rahmen der Abrissgenehmigung ist gutachterlich nachzuweisen, dass mit dem Abriss keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet werden. Hierzu ist vor Abriss eine gutachterliche Stellungnahme mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen und bei Erforderlichkeit der Artenschutz im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu sichern. Die Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu roden (also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09.)		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Unter Berücksichtigung der unter II.2 genannten Maßnahme verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) ☐ ja ☒ nein 2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? ☐ ja ☒ nein 3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? ☐ ja ☒ nein 4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? ☐ ja ☒ nein		

Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmeveraussetzungen (wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	☐ ja ☐ nein
Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.	
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	☐ ja ☐ nein
Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.	
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	☐ ja ☐ nein
Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Angaben zu den „außergewöhnlichen Umständen“, die für die Erteilung einer Ausnahme sprechen (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).	