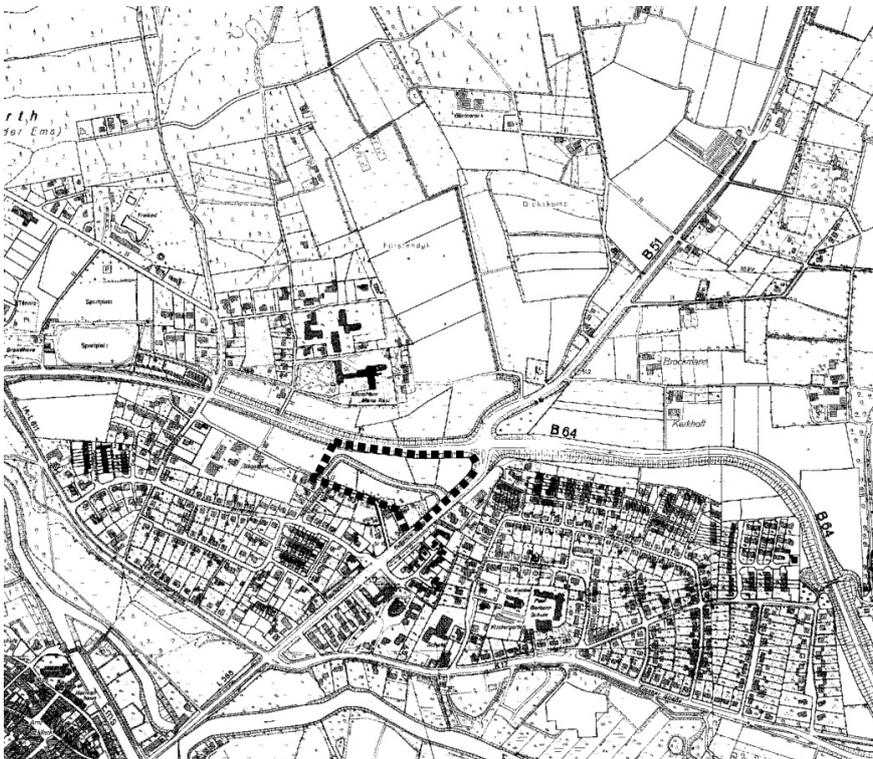


# Bebauungsplan „Fürstendiek – Teil I – 3. vereinf. Änderung

Begründung  
– Entwurf –

Stadt Telgte



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Änderungsverfahren	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
<b>2</b>	<b>Änderungsanlass und Änderungsziel</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Änderungskonzept / Änderungspunkte</b>	<b>5</b>	
<b>4</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	
4.1	Art der baulichen Nutzung	6	
4.2	Maß der baulichen Nutzung sowie sonstige Gestaltungsregelungen	6	
4.3	Erschließung	6	
4.4	Belange des Freiraumes und der Umwelt	6	
4.4.1	Eingriffsregelung	6	
4.4.2	Sonstige Vorschriften zum Umweltschutz	6	
4.4.3	Artenschutz	7	
4.5	Ver- und Entsorgung / Altlasten / Kampfmittelvorkommen	7	
4.6	Immissionsschutz	7	
4.7	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen und Hinweise	7	
<b>5</b>	<b>Fragen der Durchführung</b>	<b>7</b>	

## **Anhang**

- Protokoll einer Artenschutzprüfung (Gesamtprotokoll)

## **Gutachten**

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

## 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass

### 1.1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt der Stadt Telgte hat am ... beschlossen, die 3. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fürstendiek – Teil I“ gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen, um auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes\* und des darauf aufbauenden Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes\*\* die Konsequenzen für die Bauleitplanung im Bereich „Fürstendiek“ zu ziehen. (s.Pkt.2 der Begründung)

\* 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 „Fürstendiek – Teil I“ liegt nordöstlich der historischen Altstadt südlich der B 64 im Eckbereich zur Ostbevener Straße. Der räumliche Geltungsbereich des von der 3. Änderung betroffenen Bereichs umfasst den gesamten seit 2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich ist gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

### 1.3 Änderungsverfahren

Die Bezeichnung des Änderungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt als 3. Änderung mit dem Hinweis, dass die 1. und 2. Änderung nicht durchgeführt wurden. Somit liegt dem Änderungsverfahren der bisher rechtsverbindliche Ursprungsplan von 2004 zu Grunde.

Die Voraussetzungen für eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB liegen vor, da lediglich die auf der Grundlage des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes erforderlichen planungsrechtlichen Konsequenzen nachvollzogen werden.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Es bestehen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gem. NATURA 2000.

Ein Umweltbericht gem. § 13 (3) BauGB im Sinne des § 2a BauGB wird nicht erforderlich.

### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Münster – Teilabschnitt Münsterland – wird der Bebauungsplanbereich wie im Entwurf zur Fortschreibung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) innerhalb der Ortslage von Telgte erfasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt mit der 25. Änderung den

Änderungsbereich entsprechend der derzeitigen Nutzung (- wie im Pkt. 3 beschrieben -) und entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche und Gemischte Baufläche dar.

- **Bebauungsplanung**

Das Plangebiet ist überwiegend als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein Grundstück an der Ostbevener Straße ist als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO im Anschluss an den Bebauungsplan „Kolpingsiedlung I“ festgesetzt.

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner möglichen Immissionen in der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen gegliedert bzw. eingeschränkt. Die Abstandsliste 1998 bleibt unverändert Bestandteil des Ursprungsplanes und der 3. Änderung.

Mit der 3. Änderung nimmt das Änderungsverfahren auf den rechtsverbindlichen Stand des Bebauungsplans 2004 Bezug, mit dem im Plangebiet der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der so genannten „Kölner Liste“ (gem. OVG-Urteil rechtsunwirksam) ausgeschlossen wurde. (s. Pkt. 3 der Begründung).

## **2 Änderungsanlass und Änderungsziel**

Im Folgenden soll auf den Änderungsanlass eingegangen werden, um die Umstände und Hintergründe des Änderungsthemas nachvollziehen zu können.

Die Stadt Telgte hat das genannte Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen mit dem Ziel, gesicherte Bewertungsgrundlagen für anstehende Bebauungsplanverfahren oder Ansiedlungsfragen zu erhalten und mögliche Entwicklungsperspektiven und Handlungsnotwendigkeiten zu erkennen, die als Grundlage für künftige städtebauliche Entwicklungen dienen sollen. Die Voraussetzungen zur Umsetzung sind auch in der Bauleitplanung zu schaffen.

Der Rat der Stadt Telgte hat daher in seiner Sitzung am 28.03.2008 das Einzelhandelskonzept als Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, um die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern. Das räumliche Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist einschließlich der so genannten „Telgter Sortimentsliste“ hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes.

Zum Schutz des mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereiches“ soll zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb des „Zentralen Versorgungsbereiches“ durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen weitgehend eingeschränkt werden. Diese konzeptionellen Festlegungen sind auch bei weiterer

Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, um zu beurteilen, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden ist.

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.

Mit dieser Begründung wird in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Fürstendiek – Teil I“ im gesamten Plangebiet der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. „Telgter Liste“ im Gewerbegebiet und Mischgebiet ausgeschlossen.

### 3 Änderungskonzept / Änderungspunkte

Als Ergebnis des genannten am 21.07.2011 vom Rat beschlossenen Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK) erfolgt – wie bisher - im Bebauungsplangebiet der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Allerdings wird anstelle der bisher – unwirksam – festgesetzten sog. „Kölner Liste“ die „Telgter Liste“ lt. Einzelhandelskonzept eingesetzt.

#### • Änderungspunkt

– „Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 2

„Im Gewerbegebiet und Mischgebiet wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Die „Telgter Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten Sortimente nach Hauptbranchen umfasst gem. Einzelhandelskonzept\*:

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

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

## **4 Sonstige Belange**

Sonstige Belange, die durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen sein könnten, wurden wie folgt geprüft:

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Änderungen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vorgenommen – abgesehen von der in Pkt. 3 genannten Einführung der so genannten „Telgter Sortimentsliste“,

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung sowie sonstige Gestaltungsregelungen**

Alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Bauweise und festgesetzte überbaubare Flächen sowie Regelungen zur baulichen Gestaltung gem. Landesbauordnung sind ebenfalls durch die Änderung nicht betroffen.

### **4.3 Erschließung**

Veränderungen im Erschließungskonzept mit Zufahrt von der Ostbener Straße über die Straße „Fürstendiek“ sind für den vorliegenden Planbereich nicht vorgesehen.

## **4.4 Belange des Freiraumes und der Umwelt**

### **4.4.1 Eingriffsregelung**

Belange von Natur und Landschaft sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) hinsichtlich möglicher Versiegelung verbleibt ebenso unverändert wie die vorhandenen Grünfestsetzungen.

### **4.4.2 Sonstige Vorschriften zum Umweltschutz**

Sonstige Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a (2) BauGB (u.a. Vorrang der Innenentwicklung, keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutztem Freiraum) sind von der Änderung der textlichen Festsetzung zum Einzelhandel nicht berührt.

#### 4.4.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Mit der vorliegenden Änderung wird anstelle der bisher – unwirksam – festgesetzten sog. „Kölner Liste“ die „Telgter Liste“ lt. Einzelhandelskonzept eingesetzt. Mit der Änderung des Sortiments werden keine über die bisher zulässigen Nutzungen hinausgehenden Wirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet.

Somit ist festzuhalten, dass mit der Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung / Altlasten / Kampfmittelvorkommen

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

Altlasten, Altstandorte sind nicht bekannt und nicht zu vermuten. Kampfmittelvorkommen sind nicht ausgeschlossen.

Lt. Hinweis im Bebauungsplan ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen Vorsicht geboten.

#### 4.6 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet ist als „nicht wesentlich störend“ im Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen jeweils durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt.

#### 4.7 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen und Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise (u.a. zu Denkmalschutz, Wasserschutz, Werbeanlage) bleiben unverändert entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

### 5 Fragen der Durchführung

Das Bebauungsplanänderungsverfahren vollzieht auf der Grundlage

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

der Ratsentscheidung zum Einzelhandelskonzept den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) BauGB gegeben.

Als abwägungsrelevant stehen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nur die Eingaben zu dem genannten Änderungspunkt zur Diskussion.

Bearbeitet im Auftrag  
der Stadt Telgte  
Coesfeld, 09.01.2014

WoltersPartner  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP Fürstendiek Teil I – 3. vereinfachte Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Telgte
Antragstellung (Datum):	08.01.2014
<p>Mit der Änderung wird im Plangebiet, das am nördlichen Rand der Ortslage Telgte an der B 51 liegt, anstelle der bisher – unwirksam – festgesetzten sog. „Kölner Liste“ die „Telgter Liste“ lt. Einzelhandelskonzept eingesetzt. Mit der Änderung des Sortiments werden keine über die bisher zulässigen Nutzungen hinausgehenden Wirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet.</p>	
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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</small>	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <b>Begründung:</b> 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.</p> <p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b></p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und ggf. der außergewöhnlichen Umstände, die für das Vorhaben sprechen, und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	

**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)

- Für die Erteilung einer Ausnahme sprechen „außergewöhnliche Umstände“. Außerdem wird sich durch die Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern bzw. wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes 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.