

## **Stadt Telgte**

### **Bebauungsplan "Orkotten III - Gewerbegebiet"**

---

#### **Begründung**

#### **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

---

##### **1.1 Beschluß zur Neuaufstellung**

Der Rat der Stadt Telgte hat am 14.07.1987 beschlossen, als Ersatz für den seit 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Orkotten III" am südwestlichen Rand des Stadtgebietes zwei neue Bebauungspläne für die Plangebiete "Orkotten III-Gewerbegebiet" und "Orkotten III-Wohngebiet" aufzustellen.

##### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Entsprechend diesem Ratsbeschluß wird der Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes geteilt.

Der vorliegende nördliche Teil "Orkotten III-Gewerbegebiet" umfaßt das ca. 9,09 ha große geplante Gewerbe- und Mischgebiet, während der südliche Teil des bisher geltenden Bebauungsplanes das geplante Wohngebiet "Orkotten III-Wohngebiet" beinhaltet.

Die dem Aufstellungsbeschluß zugrunde liegenden Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche für die Bebauungspläne "Orkotten III-Wohngebiet" und "Orkotten III-Gewerbegebiet" entsprechen insgesamt dem Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes "Orkotten III".

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches "Orkotten III-Gewerbegebiet" sind im Aufstellungsbeschluß vom 14.07.1987 aufgeführt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

##### **1.3 Anlaß zur Neuaufstellung**

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Orkotten III-Gewerbegebiet" liegen mehrere Gründe vor:

- Anpassung der Festsetzungen an die Baunutzungsverordnung (Änderung 1986) und Betriebsartenliste 1990

- Festsetzung einer zusätzlichen Stichstraße zur Erschließung kleinerer Gewerbegrundstücke
- Berücksichtigung der inzwischen realisierten Bauvorhaben.

Die Änderungen gegenüber der bisherigen Planung werden daher nur in den Bereichen durchgeführt, wo nicht durch bereits entstandene Bebauung und vorliegende Bauanträge bereits Fakten geschaffen wurden, die u.U. auch zu Entschädigungsleistungen führen könnten.

#### **1.4 Ziele und Zwecke der Planung**

Insgesamt bleiben somit die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des bisher geltenden Bebauungsplanes unverändert.

In der folgenden Begründung zu den Festsetzungen wird auf die Veränderungen gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Auch wenn planungsrechtlich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, soll den betroffenen Grundstücksbesitzern in diesem weit fortgeschrittenen Realisierungsstadium verdeutlicht werden, welche konkreten Änderungen mit welcher Begründung sich für die bisher rechtsverbindliche Planung ergeben haben.

Der vorliegende Bebauungsplan wird grundsätzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte entwickelt. Dieser stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen dar. Allerdings ist eine geringfügige Erweiterung nach Westen erforderlich, um ein konkretes Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Das Gewerbegebiet "Orkotten III" bietet für die nächste Zukunft nur noch geringe Reserven für gewerbliche Ansiedlungen.

## **2. Festsetzungen im Bebauungsplan - Begründung der Änderungspunkte, die zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes führten**

---

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung verbleibt es entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan bei dem bisher überwiegend im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiet und dem im südlichen Bereich ausgewiesenen Mischgebiet.

#### **2.11 Mischgebiet**

Die Mischgebietszone, die das Gewerbegebiet vom südlich und westlich anschließenden Wohngebiet "Orkotten III" trennt, ist inzwischen bebaut. Die seinerzeit getroffene Festsetzung, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten auszuschließen, um eine Konzentration des Wohnens hier zu vermeiden, bleibt erhalten.

#### **2.12 Gewerbegebiet**

Für das Gewerbegebiet erfolgt unter Berücksichtigung des Abstandes zum Wohngebiet eine Gliederung der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 (4) Bau NVO. Grundlage der Gliederung ist der sogenannte Abstandserlaß.\*)

Unter Anwendung dieser Abstandsliste 1990 werden im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die einen Störradius von mehr als 200 m haben, während im südlichen Teil des Gewerbegebietes bereits Betriebe mit einem Störradius von mehr als 100 m ausgeschlossen werden.

Die Anwendung der Abstandsliste 1990 bedeutet keine nachträgliche Einschränkung der bereits entstandenen Betriebe, da sie in den Bereichen jeweils zulässig sind.

Im übrigen ermöglichen Ausnahmen gemäß § 31 (1) Bau NVO die Ansiedlung von Betrieben der nächst höheren Abstandsklasse, wenn der Immissionsschutz nachweislich sichergestellt ist. Die fortschreitende Technik läßt hier vielfältige Möglichkeiten offen.

Im gesamten Planbereich "Orkotten III-Gewerbegebiet" werden gemäß § 1 (5) Bau NVO Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um die Versorgungsfunktion nicht an den Stadtrand (wie die vorliegende Situation) zu verdrängen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe bleiben zulässig, insbesondere da einige Anlagen, z. B. Getränkemarkt, Elektrohandel, Baustoffe u.ä. hier bereits ansässig sind. Diese Art von Einzelhandelsbetrieben sollen sinnvollerweise auch im Gewerbegebiet untergebracht werden.

---

\*) *Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW v. 08.05.1990 MBl. NW 1990 / S. 504*

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.21 Grund- und Geschossflächenzahlen**

Die bisher festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen 0.8/1.6 bleiben auch im neuen Bebauungsplan als höchstzulässige Werte bei der ebenfalls unverändert festgesetzten Zweigeschossigkeit erhalten.

### **2.22 Baukörperhöhen**

Da die Geschossigkeit für Gewerbebauten in ihrer Höhe nicht definiert ist, wird zusätzlich eine Höhenbeschränkung auf 8,0 m, bezogen auf die Höhenlage der zugeordneten Erschließungsanlage, vorgenommen. Damit soll auch für die neuen Gewerbebauten die entstandene relativ kleingliedrige Bebauung in der Nähe des Wohngebietes und zweier landwirtschaftlicher Höfe gewährleistet bleiben. Technisch bedingte Ausnahmen für einzelne höhere Bauteile bleiben zulässig.

Aufgrund der das Plangebiet querenden Richtfunktrasse ist eine Höhenbegrenzung von 78 m üNN gegeben, die praktisch ohnehin nicht erreicht wird.

### **2.23 Überbaubare Fläche**

Die großzügig festgesetzte überbaubare Fläche wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nur dort reduziert, wo der im folgenden erwähnte Eichen- und Buchenbestand erhalten bleiben soll. Der vom Forstamt geforderte Sicherheitsabstand von 20 m kann allerdings nicht mehr eingehalten werden, da inzwischen eine Halle (auf der Grundlage des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes) errichtet wurde. Von den vorhandenen Eichen im Inneren des Plangebietes wird ein Abstand von ca. 10 m eingehalten. Von der neu anzupflanzenden Heckenverbindung reichen 5,00 m Abstand, insbesondere im Hinblick darauf, bestehendes Planungsrecht nicht weiter einzuschränken.

## **2.3 Baugestalterische Festsetzungen**

Auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene baugestalterische Festsetzung zur Dachneigung (0 - 30°) wird verzichtet, da diese ohne Auswirkungen auf die Gestaltqualität eines Gewerbegebietes ist. Eine Einengung auf eine einheitliche Dachlandschaft und Materialien ist für Gewerbegebiete nicht durchsetzbar und im Endeffekt wirkungslos, wie die bereits im Planbereich entstandenen einfachen Hallenbauten ohne jede Gestaltqualität zeigen. Auf die gestalterisch wesentlich wirksameren Festsetzungen zur Grüngestaltung wird in anderem Zusammenhang (s. Pkt. 2.5) hingewiesen.

## **2.4 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Gewerbegebiet wird von Norden über die an den Orkottenweg angebundene Schleife der Alfred-Krupp-Straße erschlossen.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan vorhandene und teilweise ausgebaute Verkehrsfläche bleibt unverändert erhalten. Die insgesamt 11 m breite Alfred-Krupp-Straße erhält einen beidseitigen Fußweg und eine einseitige Baumpflanzung mit dazwischen liegender Parkmöglichkeit.

Für die innerhalb der Schleife Alfred-Krupp-Straße liegende Fläche wird zur besseren Erschließung kleinerer Gewerbegrundstücke eine zusätzliche Stichstraße (insgesamt 7,5 m breit) erforderlich.

Die landwirtschaftliche Wegeparzelle im südwestlichen Bereich wird als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Öffentliche Parkmöglichkeiten werden entlang der Alfred-Krupp-Straße als Parkstreifen angeboten. Im übrigen ist der anfallende private Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken zu decken.

Das im Süden bereits realisierte Fußwegenetz (Verbindungen zum Wohngebiet Orkotten III) werden im neuen Bebauungsplan abgesichert.

## **2.5 Grünflächen / Grüngestaltung**

### **2.51 Öffentliche Grünflächen**

Die als Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen vorgesehene und im wesentlichen realisierte Grünzone wird im neuen Bebauungsplan gesichert und als Fläche zur Anpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

In dieser Grünzone liegt ein Bolzplatz für die angrenzenden Wohnbereiche.

### **2.52 Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume und Sträucher**

Das Eichen - Buchenwäldchen und die Eichengruppe im Bereich Orkottenweg / Alfred-Krupp-Straße, die Eichengruppen im südlichen und westlichen Gewerbegebiet und eine einzelne Trauerweide auf der ehemaligen Hofstelle werden als "zu erhalten" festgesetzt. Dazwischen wird im inneren Planbereich, der noch nicht erschlossen ist, eine verbindende Zone zur Anpflanzung ergänzt, um die vorhandenen Grünbereiche zu vernetzen.

Auf die im Straßenraum der Alfred-Krupp-Straße festgesetzten und zum Teil schon angepflanzten Baumstandorte wurde bereits hingewiesen.

Als textliche Festsetzung wird ergänzt, daß auf den privaten Gewerbeflächen pro 3 Einstellplätze mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.

Außerdem wird als gestalterisch wirksame und ökologisch sinnvolle Alternative für die Festsetzung von Außenwandmaterialien festgesetzt, mindestens 50 % der geschlossenen Wandfläche einer Baukörperseite der mehr oder weniger ansehnlichen Hallenbauten zu begrünen (Efeu, Wein, Knöterich). Die "preiswerte" Gestaltverbesserung sollte im allgemeinen Interesse aller Gewerbetreibenden zur Image-Aufwertung des Gewerbegebietes liegen.

Für die optische Wirkung des Gewerbegebietes ist die Gestaltung der Vorflächen (ein ca. 3,0 m breiter Streifen) von ebenso großer Bedeutung, alternativ ein Sichtschutz durch Buschanpflanzung vor optisch wenig ansprechenden Lagerflächen.

Die bereits im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Anpflanzung als Schutzpflanzung zwischen dem Mischgebiet und dem Wohngebiet sowie entlang der südwestlichen und westlichen Plangrenze als Abschirmung der Gewerbefläche zur freien Landschaft wird im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Für alle gemäß § 9 (1) 25 BauGB und § 9 (4) BauGB getroffenen Festsetzungen besteht ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB, daß die Realisierung spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes bzw. bei unbebauten Grundstücken nach Baubeginn zu erfolgen hat.

### **3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung**

---

#### **3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten**

Die mit Beginn der Bautätigkeit bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Alfred-Krupp-Straße) gesichert.

Lediglich im westlichen Planbereich verläuft eine Kanalleitung auf privatem Gelände, die durch Leitungsrecht gesichert ist.

Altlasten sind aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzung im Plangebiet nicht zu vermuten, jedoch liegt im nördlichen Planbereich (Parzellen 545, 160, 159, 697 und 140) eine Zone, für die eine systematische Absuche nach Kampfmitteln aufgrund von Bombeneinwirkungen erforderlich ist.

#### **3.2 Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz wird durch die unter Pkt. 2.1 erläuterte Gliederung der Betriebe gemäß Betriebsartenliste gesichert.

Beeinträchtigungen privater Belange, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen könnten, sind nicht erkennbar, da bestehende Situationen berücksichtigt wurden.

#### **3.3 Fragen der Freirauminanspruchnahme**

Die Abwägung zwischen den Belangen der Freiraumerhaltung und der Inanspruchnahme als Gewerbegebiet hat bereits mit der Aufstellung und Genehmigung des bisherigen Bebauungsplanes stattgefunden.

Ausgleichsmöglichkeiten für die Freirauminanspruchnahme sind im Plangebiet nur geringfügig gegeben, z. B. dichte Eingrünung des westlichen Planungsrandes, insbesondere des Regenrückhaltebeckens sowie Schutzpflanzung zum Wohngebiet mit standortgerechten Laubehölzen.

Im Gesamtkonzept Orkotten III sind jedoch im angrenzenden Wohngebiet großzügige Pflanzflächen festgesetzt, die für die früher hier vorhandene ausgeräumte Ackerlandschaft einen ökologischen Ausgleich der Freirauminanspruchnahme bieten.

### 3.4 Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung) war im vorliegenden Planbereich des Gewerbegebietes nicht erforderlich und ist auch zukünftig nicht notwendig.

### 3.5 Sonstige Belange

Im Falle von möglichen archäologischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.6 Flächenbilanz

|                        |         |   |       |   |
|------------------------|---------|---|-------|---|
| Plangebiet gesamt      | 9,09 ha | - | 100   | % |
| Mischgebiet            | 1,31 ha | - | 14,41 | % |
| Private Grünfläche     | 0,12 ha | - | 1,32  | % |
| Öffentliche Grünfläche | 0,55 ha | - | 6,05  | % |
| Gewerbegebiet          | 6,04 ha | - | 66,45 | % |
| Verkehrsfläche         | 1,07 ha | - | 11,77 | % |

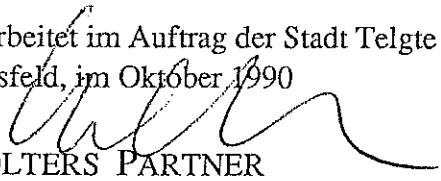
### 3.7 Kosten

Für das Gewerbegebiet "Orkotten III" werden die gesamten Erschließungskosten einschließlich Anpflanzungsflächen mit Bolzplatz mit 1.420.000,-- DM geschätzt. Änderungen der Kostensituation aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

### 3.8 Schlußbemerkung

Nach Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes "Orkotten III-Gewerbegebiet" verlieren die entsprechenden Festsetzungen im derzeitigen Bebauungsplanbereich "Orkotten III" für das Gewerbe- und Mischgebiet ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, im Oktober 1990

  
WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA - Stadtplaner SRL  
Daruper Str. 15, 4420 Coesfeld