



# **Gemeinde Nottuln**

**März 2024**

## **Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I+II“**

### **6. Änderung**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

### **Begründung**

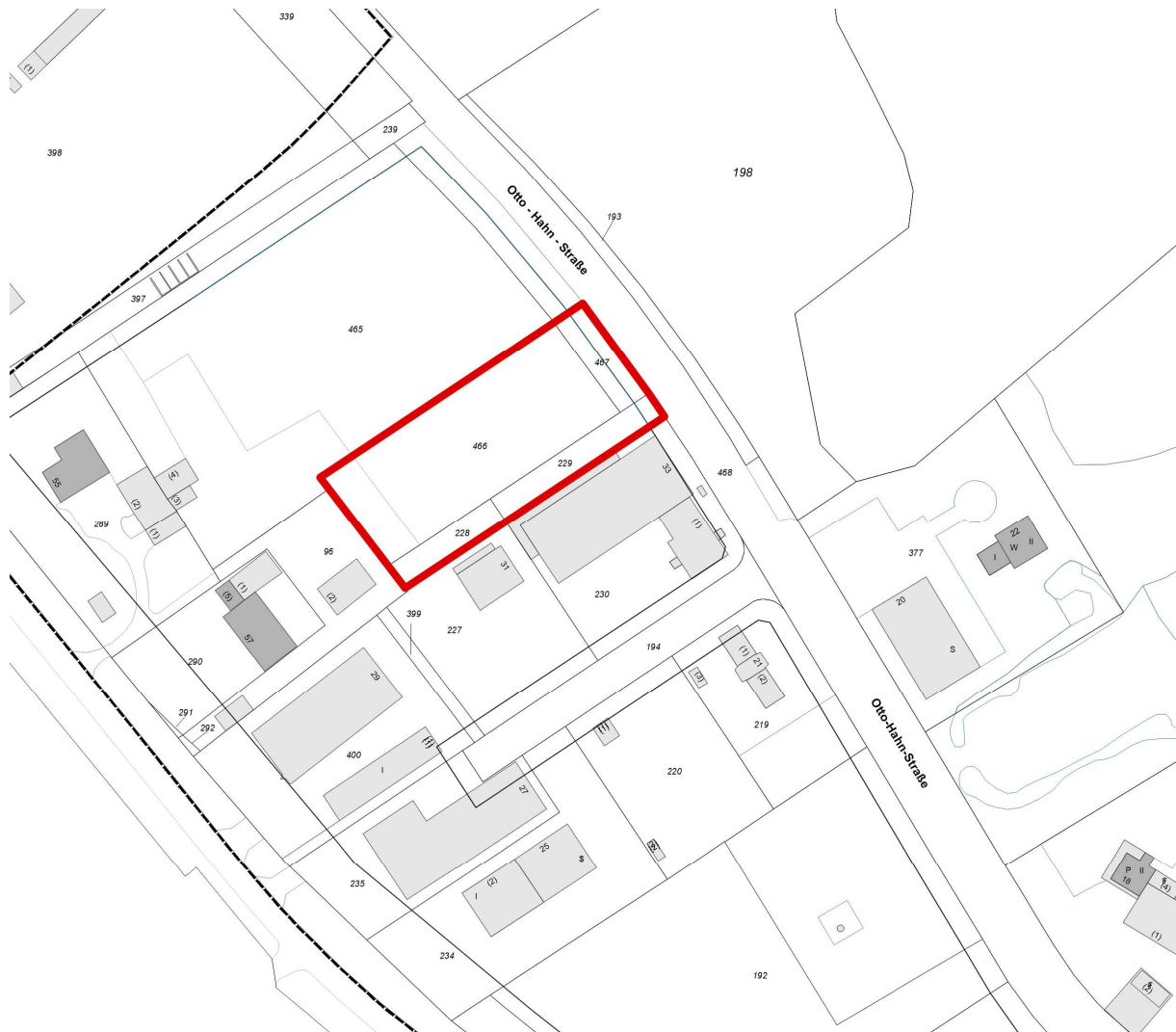
Entwurf zur Offenlage

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Begründung</b>	<b>1</b>
1.	Lage und Geltungsbereich	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Erforderlichkeit	2
4.	Verfahren	2
5.	Planungsbindungen	3
5.1.	Regionalplan	3
5.2.	Flächennutzungsplan	3
5.3.	Bebauungsplan	4
5.4.	Landschaftsplan	4
6.	Planinhalt	4
6.1.	Begründung der Änderung	4
6.2.	Erschließung des Änderungsbereichs	4
6.3.	Belange des Immissionsschutzes	5
7.	Planfestsetzungen	5
7.1.	Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB	5
7.2.	Gestalterische Festsetzungen gem. §89 BauO NRW	7
8.	Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen	8
8.1.	Artenschutz	8
8.2.	Umwelt	8
<b>II.</b>	<b>Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)</b>	<b>8</b>

# 1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 befindet sich im Südosten des Ortsteils Nottuln. Er ist im Südwesten begrenzt durch die Appelhülsener Straße. Der Bereich der Planänderung befindet sich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches und entspricht dem Flurstück 469 im Flur 61. Im östlichen Randbereich grenzt die Otto-Hahn-Straße. Die genaue Lage des Änderungsbereichs ergibt sich aus der nachfolgenden Planzeichnung.



Geltungsbereich des 6. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 74

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ein Gewerbebetrieb beabsichtigt die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I+II“. Der einschlägige Bebauungsplan ermöglicht zwar eine gewerbliche Nutzung, jedoch keine Erschließung von Seiten der Otto-Hahn-Straße. Entlang der Otto-Hahn-Straße ist derzeit eine Erschließung aufgrund des festgesetzten Walls nicht möglich. Vor dem Hintergrund, dass die tatsächlichen Gründe, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans zu der Festsetzung einer „Fläche für Aufschüttungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 geführt haben, nicht mehr vorliegen, entsteht im Ergebnis nach der Änderung des Bebauungsplans eine sinnvolle Ausnutzung einer bisher brachliegenden Fläche. Dazu wird die Festsetzung der „Fläche für Aufschüttungen“ in einem Teilbereich aufgehoben, sodass im dortigen Bereich die Erschließung des Flurstückes erfolgen kann. Abgesehen von dem so entstehenden Ein- und Ausfahrtsbereich bleibt die Festsetzung „Fläche für Aufschüttungen“ bestehen und wird zusätzlich als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) festgesetzt. Um zudem eine gute Ausnutzbarkeit der Fläche zu gewährleisten, wird die bestehende Baugrenze um ca. 2 Meter verschoben und in einem Abstand von 3 Metern zur „Fläche für Aufschüttungen“ festgesetzt

## **3. Erforderlichkeit**

Auf der Basis des Grundsatzes der vorrangigen städtebaulichen Innenentwicklung (gem. §1 V BauGB) bzw. der Nachverdichtung, sind frei liegende Grundstücke im Innenbereich in der Gemeinde Nottuln zu entwickeln. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Siedlungsflächenmonitorings für die Gemeinde Nottuln und einem damit verbundenen steigenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen in den nächsten Jahren. Dem wird mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I+II“ nachgegangen. Die Aufhebung der „Fläche für Aufschüttungen“ in einem Teilbereich ist maßgeblich für die Erschließung des Grundstücks und damit die Grundlage der Entwicklung als gewerblich genutzte Fläche.

## **4. Verfahren**

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.74 „Industriepark I+II“ wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt,

da durch die geringfügigen Verschiebungen von der Baugrenze sowie die Aufhebung der „Fläche für Aufschüttungen“ in einem Teilbereich die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die ursprüngliche Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I+II“ bleibt unverändert.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf einzelne Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB verzichtet werden. Im Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in dem Zeitraum vom 07.03.2022 bis zum 21.03.2022 unterrichtet.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 22.02.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans getroffen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 09.04.2024 bis einschließlich 09.05.2024 statt.

Gem. § 13a Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 sowie §10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **5. Planungsbindung**

### **5.1. Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland legt den Geltungsbereich und somit auch den Änderungsbereich als Bereiche für eine gewerbliche und industrielle Nutzung fest. Damit steht der Regionalplan den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I+II“ nicht entgegen. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **5.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I/II“ entspricht somit

der Darstellung des Flächennutzungsplans. Dementsprechend entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

### **5.3. Bebauungsplan**

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I+II“, der im Rahmen dieses Verfahrens geändert werden soll, setzt den Geltungsbereich der 6. Änderung als Industriegebiet fest.

### **5.4. Landschaftsplan**

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I+II“ wird der Änderungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Begründung der Änderung**

Eine Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da der o.g. Änderungsbereich eine gewerbliche und industrielle Nutzung aufgrund der fehlenden Möglichkeit der Erschließung zunichtemacht. Durch die Aufhebung der Festsetzung der „Fläche für Aufschüttung“ in einem Teilbereich wird eine Erschließung des Grundstücks ermöglicht und die Verschiebung der Baugrenze bewirkt darüber hinaus eine bessere städtebauliche und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks.

### **6.2. Erschließung des Änderungsbereichs**

#### ***Verkehrliche Erschließung***

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird eine verkehrliche Erschließung des Grundstücks über die Otto-Hahn-Straße ermöglicht. Die Zufahrt erfolgt dann nach der Entfernung des vorhandenen Walls in einem Teilbereich über eben diese Straße.

#### ***Ver- und Entsorgung***

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden. Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist durch vier Hydranten in einem Umkreis von ca. 300m für den Grundsatz von bis zu 96m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von mindestens zwei Stunden sichergestellt.

### **6.3. Belange des Immissionsschutzes**

Wesentliche Änderungen der Lärmimmissionswerte sind durch die Änderung des Bebauungsplans und die daraus resultierende Ansiedlung eines Gewerbebetriebs nicht zu erwarten. Der Gewerbebetrieb fügt sich in die Umgebung der übrigen Gewerbebetriebe ein.

Verdachtsflächen von Altlasten sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

## **7. Planfestsetzungen**

### **7.1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

#### ***Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB***

Die Baufläche wird als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO NRW festgesetzt. Unzulässig sind die in den Abstandsklassen I – IV aufgeführten Betriebsarten der im Originalplan abgedruckten Abstandslisten aus dem MBI.NW S.1330 1994.

Einschränkungen der Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gelten gemäß des Originalplans Nr.74 „Industriepark I/II“ weiterhin.

#### ***Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB***

##### *Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdachgebäuden auf maximal 13m begrenzt. Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern beträgt die Traufhöhe (TH) maximal 13m und die Firsthöhe (FH) höchstens 15m. Bezugshöhe ist dabei die Oberkante Fertigfußboden (OKFB). Die OKFB darf maximal eine Höhe von 0,5 m über der nächstgelegenen Straßenrandbefestigung liegen. Diese Festsetzung entspricht dem Originalplan Nr. 74 „Industriepark I+II“.

### *Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl*

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 – dem Orientierungswert für ein Gewerbe- und Industriegebiet gem. §17 Abs. 1 BauNVO – festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,6 festgesetzt, um auch hier eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen. Diese Festsetzung entspricht dem Originalplan Nr. 74 „Industriepark I+II“.

### *Zahl der Vollgeschosse*

Entsprechend der Festsetzung aus dem Originalplan Nr.74 „Industriepark I/II“ wird für den Änderungsbereich die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei festgesetzt.

### ***Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB***

Für eine verbesserte Ausnutzbarkeit der Fläche für den Gewerbetreibenden, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 Metern zur als „Fläche für Aufschüttungen“ festgesetzte Fläche festgesetzt.

### ***Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 6 BauNVO***

Um im Geltungsbereich eine klare städtebauliche Struktur durch die Baugrenzen zu erzeugen sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### ***Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO***

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### ***Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB***

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind gemäß Pflanzliste- unter Erhalt bestehender Gehölze – mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern



im Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsbstanzten der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher / Bäume II. Ordnung – vStr 3xv bzw. Hei (150 / 175):

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Rosa canina	Hundsrose

Bäume I. Ordnung – HST, StU 16 / 18:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche

## **7.2. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW**

### ***Dachneigung***

Gemäß des Originalplans Nr. 74 „Industriepark I+II“ ist im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 0 bis 40 ° zulässig.

## **8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Es bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung, da es sich lediglich um die Aufhebung der „Fläche für Aufschüttungen“ in einem Teilbereich handelt sowie um die geringfügige Verschiebung der Baugrenze. Somit sind keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung zu erwarten.

### **8.1. Artenschutz**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I+II“ ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Veränderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ist angefügt.

### **8.2. Umwelt**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I+II“ sind gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine negativen Veränderungen hinsichtlich der Umwelt zu erwarten. Allerdings ist durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbegebiets eine Bodenversiegelung zu erwarten. Dies begünstigt unter anderem die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtert im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.

## **II Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)**