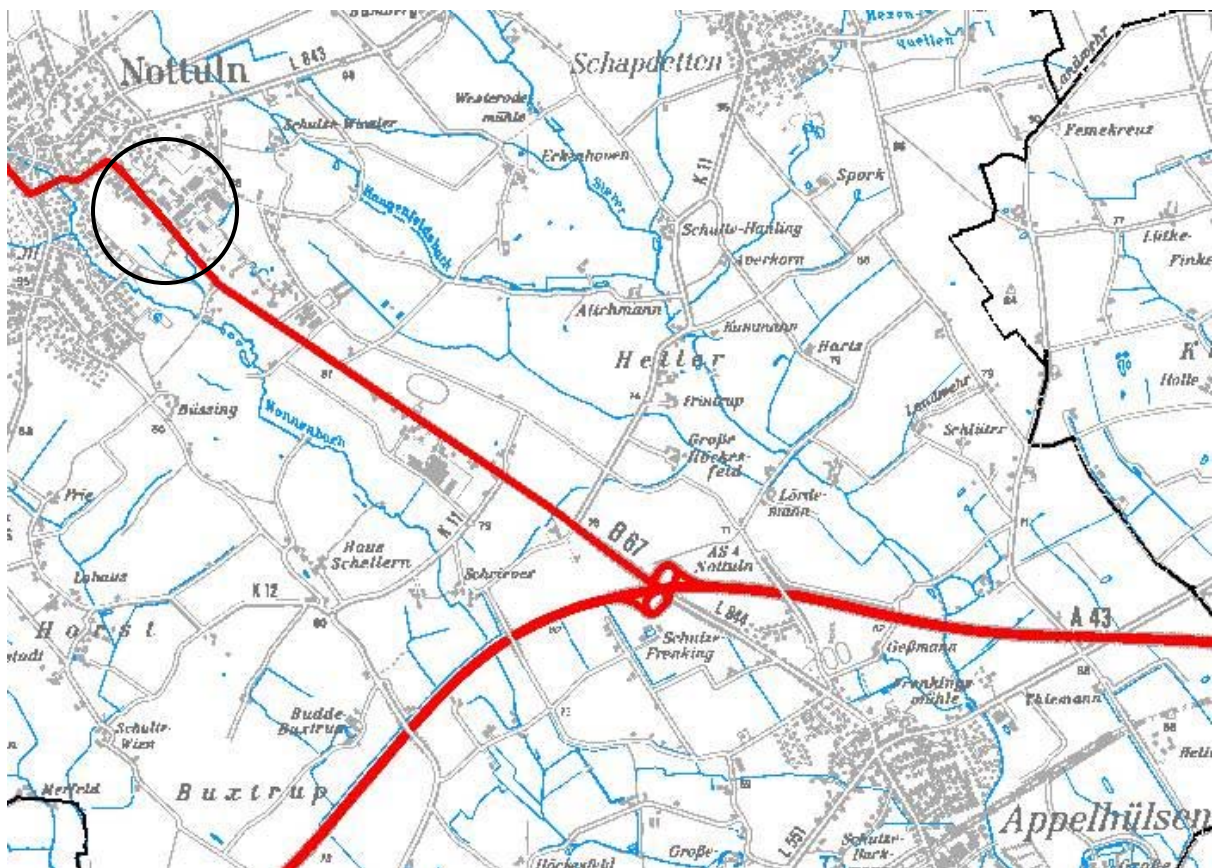


## Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln



Stand: Entwurf 20.01.2012

Bearbeitung: Architektur + Stadtplanung

Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB

Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld

## **Inhalt**

<b>I</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>I.2</b>	<b>Begründung der Auswahl des Gebietes (Alternativen) .....</b>	<b>3</b>
<b>I.3</b>	<b>Beschreibung des Gebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>I.4</b>	<b>Planerische Vorgaben.....</b>	<b>4</b>
<b>I.5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>5</b>
<b>I.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>5</b>
<b>I.7</b>	<b>Immissionen.....</b>	<b>6</b>
<b>I.8</b>	<b>Sonstige Umweltaspekte .....</b>	<b>6</b>
<b>I.9</b>	<b>Kampfmittel / Altlasten.....</b>	<b>7</b>
<b>I.10</b>	<b>Begründung der einzelnen Darstellungen .....</b>	<b>7</b>
<b>I.11</b>	<b>Eingriffe in Natur und Landschaft - Umweltbericht.....</b>	<b>8</b>

### **Anhang:**

- Städtebauliche u. raumordnerische Verträglichkeitsanalyse, Ing. Büro Stadt + Handel
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126, Ingenieurbüro Raum und Form

## **I Begründung**

### ***I.1 Ziel der Flächennutzungsplanänderung***

Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt, dem Bau- und Gartenmarkt an der „Appelhülsener Straße“ Ecke „Oststraße“ eine Erweiterung des Sortimentes und der Verkaufsflächen zu ermöglichen. Diese Absicht soll mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden. Die Neuordnung der gesamten Grundstücksfläche mit einem neuen Bau- und Gartenmarkt im Änderungsbereich ist erklärtes Ziel der Gemeinde Nottuln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Vorhabengrundstück teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Sonderbaufläche dargestellt. Die im Folgenden erläuterte geplante Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit beschränkter Sortimentsliste entspricht nicht dieser allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes. Somit wird die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich aus der dann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt werden kann.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 „Bau- und Gartenmarkt“ aufgestellt.

### ***I.2 Begründung der Auswahl des Gebietes (Alternativen)***

Die Auswahl eines möglichen anderen Gebietes kam aus dem Grunde nicht in Betracht, weil der Änderungsbereich im Besitz der „Hagebau Frieling GmbH“ aus Coesfeld ist und für die geplante Neustrukturierung und Neubebauung kein anderer Standort in Frage kommt. Die Gemeinde Nottuln hat mit der Fortführung des Einzelhandelskonzeptes für den Änderungsbereich bereits vorbereitende Prüfungen unternommen und begrüßt die Entwicklung an dieser Stelle.

### ***I.3 Beschreibung des Gebietes***

#### ***I.3.1 Lage***

Der Planbereich der 71. Änderung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 „Bau- und Gartenmarkt“ und liegt im beplanten Innenbereich der Gemeinde Nottuln. Er erfasst mit einer Gesamtgröße von ca.

Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

1,0 ha die Parzelle 881, Flur 10, Gemarkung Nottuln. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die „Oststraße“, im Süden durch die „Appelhüsener Straße“, im Westen durch die angrenzenden Parzellen 814, 776 und 786 und im Norden durch die angrenzenden Parzellen 444, 445, 661 und 546.

Im Übrigen grenzen an das Gebiet unterschiedliche Nutzungen wie Sonder- und Mischgebiete sowie Gewerbegebiete an.

### **I.3.2 Nutzung**

Nahezu die gesamte Fläche wird derzeit durch den vorhandenen „Hagebaumarkt“ genutzt. Die Grundstücksfläche ist zurzeit mit unterschiedlich hohen Gebäuden bebaut. Diese sollen teilweise abgebrochen und zu einem neuen zusammenhängenden Baukörper entwickelt werden. Der Geschäftsbetrieb soll auch unter deutlichen Einschränkungen während der Bauarbeiten weitergeführt werden. Der Änderungsbereich erhält eine geplante, ablesbare Raumkante durch den neuen Baukörper, parallel zur „Appelhüsener Straße“ ca. 20 m zurückliegend um die erforderlichen Stellplatzflächen geordnet unterzubringen.

### **I.3.3 Eigentümer**

Als Voraussetzung gem. § 12 BauGB ist der Änderungsbereich komplett im Eigentum der Vorhabenträger „Hagebau Frieling GmbH“.

## ***I.4 Planerische Vorgaben***

### **I.4.1 Regionalplan**

Die Aussagen des Regionalplans, Teilabschnitt Münsterland, sind mit der Planänderung konform, der bislang im Regionalplan ausgewiesene Gewerbe- und Industriebereich wird um eine kleine Teilfläche von ca. 0,3 ha in Sonderbauflächen umgewandelt. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **I.4.2 Landschaftsplan**

Festsetzungen eines Landschaftsplanes sind nicht vorhanden, es handelt sich um eine Gewerbefläche.

## ***1.5 Verkehrliche Erschließung***

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 525 „Appelhüsener Straße“ und der Gemeindestraße „Oststraße“ ausgezeichnet.

Es soll eine neue Zufahrt des Grundstücks von der Bundesstraße 525 erfolgen. Für die Größe des Gebietes ist ein Anschlusspunkt an die Bundesstraße völlig ausreichend. Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten im VBP entlang der Bundesstraße wird dieses sichergestellt.

### ***1.5.1 ÖPNV-Erschließung***

Durch die Haltestelle direkt vor dem Änderungsbereich an der Bundesstraße wird eine gute Anbindung des Sondergebietes an den ÖPNV sichergestellt.

### ***1.5.2 Fuß- und Radwege***

Entlang der „Appelhüsener Straße“ besteht eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in den Ortskern Nottuln. An der Oststraße sind beidseitig Gehwege angeordnet.

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

### ***1.6.1 Entwässerung***

Eine Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet ist nicht möglich, da die Entwässerungssatzung der Gemeinde einen Anschluss zwingend vorsieht. Gleiches gilt für die Schmutzwasserabführung. Die vorhandenen Nutzungen leiten zurzeit die Abwässer in bestehende Leitungen in den Erschließungsstraßen ein. Nach Fertigstellung werden die anfallenden Abwässer ebenfalls in die vorhandenen Leitungen eingeleitet.

### ***1.6.2 Abfälle***

Die durch die geplante Nutzung als Sonderbauflächen, hier für den großflächigen Einzelhandel, anfallenden Abfall- und Wertstoffe werden getrennt der Fachentsorgung bzw. der normalen Hausmüllentsorgung zugeführt. Eine zusätzliche öffentliche Sammelstelle für z.B. Altglas ist nicht geplant.

## ***1.7 Immissionen***

### **1.7.1 Lärmimmissionen**

Wichtig für die Bauleitplanung ist zum einen der Lärm, den die Nutzung des Gebietes verursacht und zum anderen der Lärm, dem die Nutzer des geplanten Sondergebietes ausgesetzt sind.

Die bestehende Nutzung mit einem Bau- u. Gartenmarkt ist Teil eines Konglomerates von unterschiedlichen Nutzungen mit ähnlichen bis gleichen Lärmimmissionen.

Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft angrenzend die „Appelhüsener Straße“ (B 525) mit beidseitigen öffentlichen Fuß- und Radwegen. Südlich der „Appelhüsener Straße“ grenzt ein vorhandenes Gewerbe- und Sondergebiet an. Östlich außerhalb des Plangebietes verläuft angrenzend die Oststraße mit beidseitigen öffentlichen Fuß- und Radwegen. Östlich der Oststraße befindet sich ein Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung. Nordwestlich grenzt ein vorhandenes Mischgebiet (mit Wohn- und Gewebnutzung) an. Nordöstlich liegt ein Gebiet mit gewerblichen Bauflächen. All diese angrenzenden Nutzungen sind mit der bestehenden und geplanten Nutzung des Änderungsbereiches als verträglich anzusehen.

Um die Schutzansprüche insbesondere gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet zu belegen hat der Vorhabenträger ein Schallschutzgutachten erstellen lassen. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) zur Tageszeit durch die Zusatzbelastung eingehalten bzw. um 3 db unterschritten werden. Ebenso kann aus dem Ergebnis der Schalluntersuchung davon ausgegangen werden, dass die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts ebenfalls eingehalten werden. (siehe Schalltechnische Untersuchung Nr. 05 0880 11 und Nr. LL2115.1/01 des Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner GmbH).

## ***1.8 Sonstige Umweltaspekte***

### **1.8.1 Schutzgüter**

Der Bestand der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen, Landschaftsbild, Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern ist durch die bestehende anthropogene Nutzung deutlich überformt und weist keine schützenswerten Strukturen auf.

Die Vorprüfung, Stufe 1, der eigenständig separat durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung ergab, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes unwahrscheinlich ist. Somit ist davon auszugehen, dass bei dem Vorhaben nicht gegen die Zugriffsverbote des §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird und auf weitere Prüfungsschritte der Verwaltungsvorschrift Artenschutz für NRW des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) verzichtet werden kann.

### ***1.9 Kampfmittel / Altlasten***

Bei der Planung und Realisierung der bestehenden Nutzungen des Änderungsbereichs sind die Flächen auf Reste von Kampfmitteln und Altlasten untersucht worden. Auch aus der bisherigen Nutzung lässt sich keine Wahrscheinlichkeit auf die zwischenzeitliche Entstehung von Altlasten bzw. Kampfmitteln herleiten.

### ***1.10 Begründung der einzelnen Darstellungen***

#### **1.10.1 Bauflächen**

Im Geltungsbereich der Planänderung wird das Gebiet allgemein als Sonderbaufläche dargestellt. Hintergrund für diese Festsetzung ist die geplante einheitliche Nutzung mit einem Bau- u. Gartenmarkt auf dem gesamten Grundstück.

#### **1.10.2 Einzelhandel**

Durch die zentrale Lage östlich des Ortskerns an der Haupteinfahrstraße B67 besteht durch die Erweiterungsabsicht des vorhandenen Bau- u. Gartenmarktes die Möglichkeit, mit der Festsetzung als Sonderbaufläche die städtebauliche Regelung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu lenken. Die maximalen Verkaufsflächen des geplanten großflächigen Einzelhandels werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren und im Durchführungsvertrag geregelt. Das Erweiterungsvorhaben wurde hinsichtlich der Grundsätze des LEPro NRW, der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nottuln (Büro Stadt + Handel 2009 und 2011) und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln und der strukturprägenden Wettbewerber in den Umlandkommunen geprüft und bewertet. Die Empfehlungen aus der *Städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Hagebaumarktes in Nottuln / Oststraße* vom 16.12.2011 des Büro Stadt + Handel werden im

vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt, die max. Verkaufsfläche wird mit 6800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **I.10.3 Sonstige Darstellungen**

Für sonstige Darstellungen besteht kein Erfordernis. Kleinere Bestandteile des Gebietes wie Stellplatzflächen und Zufahrten können auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden.

## ***I.11 Eingriffe in Natur und Landschaft - Umweltbericht***

Für die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Dokumentation der Umweltbelange im Umweltbericht erforderlich.

Grundlage für die Bestandsbewertung und Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) ist die geplante Nutzung der Flächen als bau- und Gartenmarkt mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen.

Hinsichtlich des Artenschutzes erfolgen darüber hinaus Aussagen zum tatsächlichen Bestand im Plangebiet.

### **I.11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

#### **• Vorhaben**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt entsprechend eines konkreten Vorhabens die Nutzung im Sinne eines „sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel“ für die Realisierung eines Bau- u. Gartenmarktes. Hierfür erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche und des zulässigen Versiegelungsgrad von 80 % – zuzüglich einer Überschreitung gem. § 19 (4) Bau NVO für Stellplätze und Zufahrten. Zum Schutz des historischen Ortsbildes wird die Höhe des Gebäudes begrenzt, so dass Sichtbeziehungen im historischen Ortskern visuell nicht verändert werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt – wie bisher – über die „Appelhülseener Straße“ und die „Oststraße“. Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
<b>Mensch</b>	<p>TA Lärm</p> <p>Bundesimmissions-Schutzgesetz + VO</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</p>	<p>Insbesondere Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen (Geräusche/Lärm) sowie deren Vorsorge und Erzielung gesunderer Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Beachtung der Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.</p>
<p><b>Tiere und Pflanzen</b></p> <p><b>Biototypen</b></p> <p><b>Biologische Vielfalt</b></p> <p><b>Arten- und Biotopschutz</b></p>	<p>Bundesnaturschutzgesetz /</p> <p>Landschaftsgesetz (LG) NRW</p> <p>Bundeswaldgesetz</p> <p>Landesforstgesetz NRW</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von</li> </ul>

## Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

	<p>Natur und Landschaft</p> <p>Bundesarten- schutzverordnung</p> <p>Verwaltungsvorschrift Artenschutz für NRW des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV)</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Natur und Landschaft</p> <p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Das deutsche Artenschutzrecht wurde an die europarechtlichen Vorgaben angepasst und seit dem 01.03.2010 müssen die Aspekte des Artenschutzes in allen Planungs- und Zulassungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Für Nordrhein-Westfalen hat des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) zur Umsetzung des gesetzlichen Artenschutzes die Verwaltungsvorschrift Artenschutz (VV-Artenschutz, MKULNV 2010) erlassen.</p> <p>Auskünfte z. B. zu geschützten Arten können u. a. den Fachinformationssystemen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) entnommen werden.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen</p>
<p><b>Boden</b></p>	<p>Bundes- Bodenschutzgesetz Bundesnaturschutz- gesetz</p>	<p>Ziele des BBodSchG sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</li> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> </ul>

## Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

	<p>Landes- Bodenschutzgesetz NRW</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>- Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul> <p>Ziele des LBodSchG sind primär:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</li> <li>- Böden, die die Bodenfunktion gemäß § 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen, besonders zu schützen.</li> </ul> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
<p><b>Wasser / Gewässer</b></p>	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Landeswassergesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser soll grundsätzlich eine vorrangige Art der Niederschlagswasserbeseitigung sein („Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, ...“).</p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie</p>

## Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

	NRW (LWG)	die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
<b>Luft</b>	Bundesimmissions- schutzgesetz (BImSchG)  Baugesetzbuch    TA Luft	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<b>Klima</b>	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Bundesnaturschutz- gesetz  Landschaftsgesetz NW  Baugesetzbuch	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Baugesetzbuch          Denkmalschutzgesetz	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.</p> <p>Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. Als Grundlage dient das Kataster für Denkmalschutz der Gemeinde Nottuln.</p>

--	--	--

Tabelle 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und deren Zielaussagen

**I.11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurch-führung der Planung / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

**Bestandsbeschreibung der Schutzgüter gem. § 1(7) BauGB**

Das Plangebiet ist teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen und wird zurzeit entsprechend genutzt. Es befindet sich in der südöstlichen Ortslage von Nottuln, außerhalb des Ortskernes. Relevante Sichtbeziehungen zum historischen Stadtkern, bestehen nicht. Das Plangebiet ist stark anthropogen beeinflusst (z. B. durch einen hohen Versiegelungsgrad, Beeinträchtigung durch Verkehrslärm von der B 525).

Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft angrenzend die „Appelhüsener Straße“ (B 525) mit beidseitigen öffentlichen Fuß- und Radwegen. Zwischen dem Straßenraum und den Fuß- und Radwegen verläuft beidseitig ein öffentlicher Pflanzstreifen, der überwiegend mit Straßenbäumen (Säulenhainbuchen - *Carpinus betulus* `Fastigiata`) und dazwischen liegenden, ca. 1,00 m hohen, niedrigen Schnittheckenstreifen (Hainbuche - *Carpinus betulus*) bepflanzt ist. Zusätzlich befindet sich im nördlichen Straßenraum der „Appelhüsener Straße“ (vor dem vorhandenen Hagebaumarkt im Plangebiet) eine öffentliche Bushaltestelle.

## Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Südlich der „Appelhülsener Straße“ befindet sich ein vorhandenes Gewerbe- und Sondergebiet.

Östlich außerhalb des Plangebietes verläuft angrenzend die „Oststraße“ mit beidseitigen öffentlichen Fußwegen. Öffentliche Grünstrukturen sind in der „Oststraße“ nicht vorhanden. Östlich der „Oststraße“ befinden sich ein vorhandenes Gewerbe- und Sondergebiet.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes grenzt ein vorhandenes Mischgebiet (mit Wohn- und Gewerbenutzung) an, das mit kleineren Ziergrünflächen (Einzel-bäume, Ziergehölze, Rasenflächen etc.) durchzogen ist.

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes grenzt ein vorhandenes Gewerbegebiet an, das ebenfalls mit kleineren Ziergrünflächen (Einzelbäume, Ziergehölze, Rasenflächen etc.) durchzogen ist.

Im Plangebiet selber befinden sich wenige Grünflächen mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft. Als auffällig zu bezeichnende Strukturen können die schmalen zusammenhängende linearen Pflanzstreifen in den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen entlang der Appelhülsener Straße (Schnittrassenstreifen) und der Oststraße (niedriger Ziergehölzstreifen) genannt werden.

Der Bestand der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen, Landschaftsbild, Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern ist durch die bestehende anthropogene Nutzung deutlich überformt und weist keine schützenswerten Strukturen auf.

Die Vorprüfung, Stufe 1, der eigenständig separat durchgeführten artenschutz-rechtlichen Prüfung (siehe im Anhang der Begründung) ergab, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes unwahrscheinlich ist. Somit ist davon auszugehen, dass bei dem Vorhaben nicht gegen die Zugriffsverbote des §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird und auf weitere Prüfungsschritte der Verwaltungsvorschrift Artenschutz für NRW des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) verzichtet werden kann.

### **Auswirkungsprognose der Schutzgüter gem. § 1(7) BauGB**

Bei der Nicht- Durchführung der Planung im Plangebiet liegt das Entwicklungspotenzial der einzelnen Schutzgüter im Fokus. Das Entwicklungspotenzial im Änderungsbereich unterliegt dem bestehenden Planungsrecht und es erfolgen mit den Änderungen keine ergänzenden Beeinträchtigungen. Bei der Nicht-Durchführung der Planung ist nicht von einer positiven Entwicklung von Natur und Landschaft auszugehen.

Bei der Durchführung der Planung werden im Plangebiet überwiegend anthropogen stark überformte und ökologisch weniger bedeutende Strukturen in Anspruch genommen. Das vorhandene Gebäude des Hagebaumarktes im Plangebiet wird zu einem geringen Teil erhalten und mit der Höheneinschränkung der geplanten Gebäudeteile werden keine Sichtbeziehungen, z. B. auf den historischen Ortskern, negativ beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr sind nicht gegeben, so dass auch der Immissionsschutz gewährleistet ist. Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche wird der Grad der zulässigen Versiegelung mit der Planung nicht erhöht, so dass kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG vorbereitet wird.

Mit der Planung werden keine Strukturen für besonders oder streng geschützte Arten in Anspruch genommen oder beeinträchtigt werden und es werden mit der Planung auch keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

### **Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **- Eingriffsregelung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche wird der Grad der zulässigen Versiegelung durch die Planung gegenüber des derzeit Festgesetzten Sonder-gebietes bzw. Gewerbegebietes nicht erhöht. Somit wird mit der Planung kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG vorbereitet.

#### **- Schutzgüter**

## Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Unter Berücksichtigung der geplanten Höhenentwicklung der vorhandenen und geplanten Gebäudeteile werden negative Auswirkungen auf Kulturgüter und das historisch wertvolle Ortsbild vermieden.

Sonstige Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen sind aufgrund der Vornutzungen im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht erforderlich.

### **I.11.3 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in den Gesetzen bzw. in den Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Mischgebiete nicht hervorgerufen werden,
- mit der Planung keine Erhöhung bereits zulässigen Versiegelung erfolgt und entsprechend kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.
- Belange des Denkmalschutzes nicht zu berücksichtigen sind und die Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auch im Sinne wichtiger Sichtbeziehungen zum historischen Ortskern beachtet werden und
- das Plangebiet infolge der bestehenden Nutzungen keine sonstigen hochwertigen Umweltstrukturen aufweist. Insgesamt werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

### **I.11.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

## Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da das Vorhaben als „vorhabenbezogene Planung“ speziell auf die angestrebte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für den Großflächigen Einzelhandel im Innenbereich bezogen ist.

Die getroffenen Festsetzungen lassen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die 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.

### **I.11.5 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Darüber hinausgehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen.

Hierin werden die Gemeinden gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen voraussichtlich keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **I.11.6 Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Überplanung eines derzeit intensiv in gleicher Weise genutzten Grundstückes im östlichen Randbereich der Ortslage Nottuln.

## Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Das Grundstück soll im Sinne eines Sonstigen Sondergebietes entwickelt werden, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes zu schaffen.

Hierfür erfolgt in dem sonstigen Sondergebiet die Festsetzung der überbaubaren Fläche.

Zum Schutz des historischen Ortsbildes wird die Höhe des geplanten Gebäudes begrenzt, so dass Sichtbeziehungen im historischen Ortskern visuell nicht verändert werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt – wie bisher – über die angrenzenden Straßen.

Belange des Immissionsschutzes sind durch ein Schallgutachten belegt und nicht relevant. Emissionen für An- und Abfahrt der Kunden und der Anlieferung sind im Rahmen der Betriebszeiten begrenzt.

Da Plangebiet und Umfeld durch die bestehenden Nutzungen anthropogen überformt sind, werden durch die Planrealisierung unter Berücksichtigung der genannten Immissionsschutzbelange keine ökologisch hochwertigen Strukturen in Anspruch genommen oder im Umfeld beeinträchtigt.

Da die Versiegelung der in Anspruch genommenen Flächen gegenüber dem heutigen Zustand nahezu unverändert hoch ist, wird mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers für die Gemeinde Nottuln

Coesfeld, 20. Januar 2012

## Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Architektur + Stadtplanung

Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB

Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld

☎ 02541 / 981230 - Fax: 02541 / 981231