

# **Gemeinde Nottuln**

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126**  
**„Bau- und Gartenmarkt“**  
**48301 Nottuln**

**Entwurf**  
**- Planungsstand 20. Januar 2012 -**

Auftraggeber:

**Hagebau Frieling GmbH**  
**Dieselstraße 5**  
**48653 Coesfeld**

**Für die Gemeinde Nottuln**

Bearbeitung:

**Architektur + Stadtplanung**  
**Dipl.-Ing. Gerold Thume**  
**Architekt BDB**

**Druffels Weg 5**  
**48653 Coesfeld**

**Tel. 02541 - 98 12 30**  
**FAX 02541 - 98 12 31**  
**info@architekt-thume.de**  
**www.architekt-thume.de**

# Inhaltsverzeichnis

---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aufstellungsbeschluss und Planverfahren  | 3         |
| 1.2       | Räumlicher Geltungsbereich   | 3         |
| 1.3       | Planungsvorgaben und Planungsziele   | 4         |
| 1.3.1     | Flächennutzungsplan  | 4         |
| 1.3.2     | Verbindliche Bauleitplanung  | 4         |
| 1.3.3     | Allgemeines Planungsziel   | 4         |
| <b>2</b>  | <b>Grundzüge der Planung</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1       | Beschreibung des Vorhabens   | 4         |
| 2.2       | Inhalt des Bebauungsplanes   | 6         |
| <b>3</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>7</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   | <b>7</b>  |
| 4.1       | Gebäudehöhen   | 7         |
| 4.2       | Grundflächenzahl   | 7         |
| 4.3       | Baugrenzen / Baulinien   | 8         |
| 4.4       | Bauweise   | 8         |
| <b>5</b>  | <b>Erschließung</b>  | <b>8</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Natur und Landschaft</b>  | <b>8</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Belange des Denkmalschutzes und des historischen Ortskernes</b>   | <b>9</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Ver – und Entsorgung</b>  | <b>9</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Sonstige Belange und ergänzende Hinweise</b>  | <b>9</b>  |
| 9.1       | Immissionsschutz   | 9         |
| 9.2       | Altlasten / Kampfmittelvorkommen   | 11        |
| 9.3       | Boden / Baugrundbeschaffenheit   | 11        |
| <b>10</b> | <b>Fragen der Realisierung</b>   | <b>11</b> |
| <b>11</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>11</b> |
| 11.1      | Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele   | 11        |
| 11.2      | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung/ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 14        |
| 11.3      | Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen  | 16        |
| 11.4      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 16        |
| 11.5      | Zusätzliche Angaben  | 16        |
| 11.6      | Zusammenfassung  | 17        |

## Anhang:

- Schallgutachten Nr. 05 0880 11, Ing. Büro Uppenkamp und Partner
- Städtebauliche u. raumordnerische Verträglichkeitsanalyse, Ing. Büro Stadt + Handel
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126, Ingenieurbüro Raum und Form

# 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

## 1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

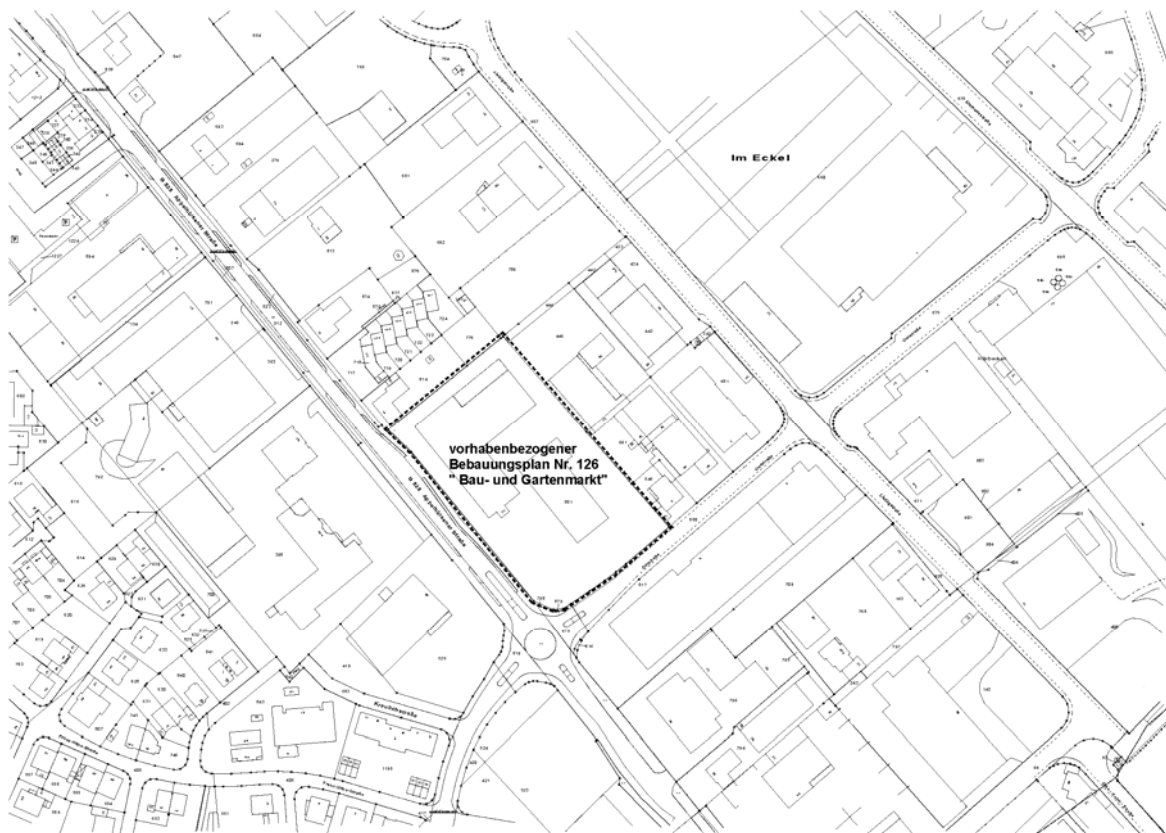
Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 28.06.2010 den Aufstellungsbeschluss gem. § 12 BauGB gefasst, für die Realisierung eines Bauvorhabens „Bau- und Gartenmarkt“ im „Gewerbe- u. Industriegebiet an der B 67 II“ von Nottuln auf Antrag des Vorhabenträger Hagebau Frieling GmbH aus Coesfeld einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für das im Folgenden erläuterte Vorhaben zu schaffen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des VBP liegt im beplanten Innenbereich der Gemeinde Nottuln und erfasst mit einer Gesamtgröße von ca. 1,0 ha die Parzelle 881, Flur 10, Gemarkung Nottuln. Der räumliche Geltungsbereich des VBP wird begrenzt im Osten durch die Oststraße, im Süden durch die Appelhülsener Straße, im Westen durch die angrenzenden Parzellen 814, 776 und 786 und im Norden durch die angrenzenden Parzellen 444, 445, 661 und 546.

Als Voraussetzung gem. § 12 BauGB ist das Vorhabengrundstück im Eigentum der Vorhabenträger Hagebau Frieling GmbH.



### **1.3 Planungsvorgaben und Planungsziele**

#### **1.3.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Vorhabengrundstück zum Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Folgenden erläuterte geplante Nutzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit beschränkter Sortimentsliste entspricht nicht dieser allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes. Somit wird eine parallele 71. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich aus der dann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan – wie folgt begründet – entwickelt werden kann.

#### **1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbe- u. Industriegebiet an der B 67 II“ besteht zurzeit für den Bereich des Vorhabengrundstückes.

Das Vorhabengrundstück wird mit dem Ziel der geplanten städtebaulichen Entwicklung als sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel aus dem Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes herausgenommen und als selbstständiger Vorhabenbezogener Plan mit eigener Rechtskraft entwickelt.

#### **1.3.3 Allgemeines Planungsziel**

Grundsätzliches landesplanerisches Ziel und jedes Bemühen einer sinnvollen Gemeindeentwicklungsplanung ist eine Innenbereichsentwicklung zur Schonung der Freiraumressourcen und Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

Dieses Ziel gilt auch für den Teilbereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes von Nottuln unter der Voraussetzung der verträglichen Einfügung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Neuordnung der gesamten Grundstücksfläche mit einem neuen Bau- und Gartenmarkt an dieser Stelle ist erklärtes Ziel der Gemeinde Nottuln, hier den Bereich der Nahversorgung zu stärken.

Das Baumarktsortiment weist derzeit eine Zentralitätskennziffer von nur 42 % auf. Das heißt, dass derzeit 58 % der in Nottuln bestehenden Kaufkraft in diesem Sortiment aus der Gemeinde abfließen. Die geplante Angebotsausweitung ist damit für den Einzelhandelsstandort Nottuln von besonderer Bedeutung. Der Standort an der Appelhülsener Straße ist zudem gemäß dem Einzelhandelskonzept für den großflächigen nicht- zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet. Das Vorhaben entspricht somit den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes.

## **2 Grundzüge der Planung**

### **2.1 Beschreibung des Vorhabens**

Der Betreiber des Hagebaumarktes an der Appelhülsener Straße / Ecke Oststraße beabsichtigt eine umfassende Neustrukturierung seines Bau- und Gartenmarktes. Der bisherige Markt entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Marktbedingungen und wird auch städtebaulich den Anforderungen des Standortes nicht gerecht. Der Bestand soll deshalb bis auf einen kleinen Teil abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden.

Das Vorhabengrundstück im Osten des Ortskerns von Nottuln liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbe- u. Industriegebiet an der B 67 II“. Ausgewiesen ist hier zum einen ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und zu anderen ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Das Vorhaben ist in dieser Form derzeit auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig, da in Gewerbegebieten Einzelhandelsvorhaben nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig sind. Daher ist geplant, für das gesamte Grundstück ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel „Bau- u. Gartenmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.800 m<sup>2</sup> festzusetzen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln ist vom Vorhabenträger beauftragt worden. Die „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Hagebaumarktes in Nottuln / Oststraße“ des Ingenieurbüro Stadt + Handel aus Dortmund vom 16.12.2011 weist folgendes Ergebnis aus: (Zitat aus dem Gutachten Seite 35 und 36)

„Zusammenfassung der Ergebnisse – Der Hagebaumarkt in Nottuln plant die Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen von rd. 3.850 m<sup>2</sup> auf insgesamt maximal 6.800 m<sup>2</sup>.

Das Erweiterungsvorhaben wurde hinsichtlich der Grundsätze des LEPro NRW, der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) und hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln und der strukturprägenden Wettbewerber in den Umlandkommunen geprüft und bewertet.

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse werden zunächst die konkreten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment sowie Gartenartikel / Pflanzen sowie maximal verträgliche Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Randsortimente ermittelt.

In der Gesamtschau bleibt festzuhalten, dass

- das Erweiterungsvorhaben nur teilweise die Grundsätze des § 24a Abs. 3 LEPro NRW erfüllt, allerdings
- das Vorhaben kongruent zu den Zielstellungen der *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln* (Stadt + Handel 2009) und
- bei einer moderaten Verkaufsflächenreduktion im Bereich Baumarktsortiment keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln, insbesondere des Ortszentrums sowie in den Umlandkommunen zu erwarten sind und das Vorhaben sich dann als kongruent im Kontext der zentralörtlichen Funktion Nottuln darstellt.“

| Sortimente  | Bestand<br>VKF in m <sup>2</sup> | Erweiterungsempfehlung<br>VKF in m <sup>2</sup> |
|---|----------------------------------|---|
| <b>Baumarktsortiment</b>                                    | <b>1.600</b>                     | <b>3.200</b>                                    |
| <b>Gartenartikel / Pflanzen</b>                             | <b>1.300</b>                     | <b>2.450</b>                                    |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (HBT)<br>Heimtextilien / Gardinen | 50                               | max. 75   |
| Hausrat   | 80                               | max. 80   |
| Wohneinrichtungsbedarf                                      | 80                               | max. 100  |
| Elektrokleingeräte<br>Leuchten / Lampen                     | 250                              | max. 250  |
| Fahrräder und Zubehör                                       | 30                               | max. 100  |
| Bücher  | -                                | max. 30   |
| Nahrungs- und Genussmittel                                  | -                                | -   |
| <b>Aktionswaren / Saisonwaren</b>                           |                                  | <b>max. 50</b>                                  |
| <b>gesamt zentrenrelevante<br/>Randsortimente</b>           | <b>490</b>                       | <b>gesamt max. 680</b>                          |
| nicht zentrenrelevante Randsortimente                       | 450                              | 450   |
| <b>Gesamt</b>   | <b>3.840</b>                     | <b>6.800</b>                                    |

Quelle: Tabelle 14 „Empfohlene Verkaufsflächengrößen“ – Eigene Berechnungen auf Basisangaben des Betreibers, Stadt + Handel 2009; Werte gerundet

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt mit einer Zu- und Abfahrt von der „Oststraße“ und mit einer Zu- und Abfahrt an der „Appelhülsener Straße“ ( B 525). Die Stellplätze werden entlang der Appelhülsener Straße in Gruppen von je 12 Stellplätzen angeordnet.

## 2.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gem. § 12 (3) BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen. Nach den Vorgaben des § 12 (3) BauGB ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an den Festsetzungsinhalten des § 9 BauGB gebunden. Dennoch sollen zur Nachvollziehbarkeit einer auch vom konkreten Vorhaben unabhängigen städtebaulich verträglichen Entwicklung die aus der Objektplanung abzuleitenden Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgezeigt werden.

### 3 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Bau NVO.

Die zulässigen Nutzungen ergeben sich gem. § 12 (3a) BauGB aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem Durchführungsvertrag.

Danach sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Neubau des Bau- u. Gartenmarktes mit insgesamt 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

davon anteilig Baumarktsortiment mit 3.200 m<sup>2</sup>,  
und Gartenartikel / Pflanzen mit 2.450 m<sup>2</sup>,  
und zentrenrelevante Randsortimente mit 680 m<sup>2</sup>,  
und nicht zentrenrelevante Randsortimente mit 450 m<sup>2</sup>,  
die angegebenen Werte jeweils als Obergrenze.

Die restlichen Flächen des Grundstücks von ca. 3200 m<sup>2</sup> werden für die Erschließung, die Verkehrsführung, den ruhenden Verkehr, die Anlieferung und die LKW Umfahrt verwendet.

Es wird jedoch nochmals ausdrücklich auf den § 12 (3a) BauGB hingewiesen, nachdem nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der (bzw. die) Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet/ verpflichten.

### 4 Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1 Gebäudehöhen

Das Neubauvorhaben ist eingeschossig bzw. in Teilen zweigeschossig geplant. Die im VBP angegebenen Höhen aller Baukörper beziehen sich auf die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließung an der „Oststraße“.

Die maximalen Wandhöhen des Baukörpers sind im VBP eingetragen. Die Attikahöhe des Neubaus mit maximal 15,00 m liegt im üblichen Rahmen der umliegenden Gebäudehöhen und kann von den beiden Erschließungsstraßen ausreichend wahrgenommen werden. Die angrenzenden Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbe- u. Industriegebiet an der B 67 II“ können bis zu einer Firsthöhe von 15,00 m entstehen.

Insgesamt wird mit dem Neubau eine städtebauliche Kante entstehen die für die Eingangssituation für Nottuln von großer Bedeutung ist.

#### 4.2 Grundflächenzahl

Die für das Vorhabengrundstück ausgewiesene Grundflächenzahl GRZ 0,8 entspricht somit der bisherigen Festsetzung im alten Bebauungsplan.

Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche auf 6.800 m<sup>2</sup> basiert auf der Möglichkeit, bei der geplanten Gebäudehöhe ein 2. Verkaufsgeschoss in Teilbereichen einbauen zu können.

#### 4.3 Baugrenzen / Baulinien

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst das Neubauvorhaben eng mit Baugrenzen. Der innerhalb der Baugrenzen geplante Werbeträger an der Oststraße ist damit als bauliche Anlage in gleicher Höhe zulässig.

#### **4.4 Bauweise**

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Bau NVO sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die notwendigen Abstände lt. § 6 BauO NRW zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

### **5 Erschließung**

Die Hauptzufahrt zum Vorhabengrundstück erfolgt von der „Oststraße“ mit einer 6,00 m breiten Zu- und Abfahrt. Diese Stelle ist mit der heutigen Grundstückszufahrt identisch und läuft im jahrelangen Betrieb der bestehenden Nutzung ohne Probleme trotz der Nähe zum vorhandenen Kreisverkehr der „Appelhülsener Straße“. Um einen reibungslosen abfahrenden Kunden-Pkw-Verkehr zu ermöglichen, ist eine zusätzliche 6,00 m breite Anbindung an der „Appelhülsener Straße“ an der Westseite des Grundstücks geplant. Sobald die neue Umgehungsstraße fertig gestellt sein wird, soll die Bundesstraße 525 herabgewidmet werden. Die Anlieferung der Waren mit LKW ist über diese Zufahrt an der „Appelhülsener Straße“ geplant. Die Abfahrt des Anlieferungsverkehrs erfolgt dann im Norden mit einer neuen 5,00 m breiten LKW- Ausfahrt an der „Oststraße“.

Bei der zurzeit real geplanten Baumaßnahme entsteht eine gesamt Verkaufsfläche von ca. 6800 m<sup>2</sup>. Ein Stellplatznachweis entsprechend der BauO NRW ergibt einen sehr unrealistischen hohen Aufwand an Stellplätzen für die geplante Nutzung.

Bei dem in seiner Größe vergleichbaren Hagebaumarkt in der Nachbarstadt Coesfeld liegt ein Stellplatzschlüssel von 76 m<sup>2</sup> VK / 1 STP zugrunde. Aus der Erfahrung reichen die Stellplätze aus.

Für die vorliegende Planung wird ein annähernd gleicher Bedarf an Stellplätzen erwartet. Daher sieht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 eine Mindestanzahl an Stellplätzen innerhalb des markierten Bereiches entlang der „Appelhülsener Straße“ vor. Im näheren Umfeld sind zudem große Stellplatzflächen der anliegenden Nahversorgungsbetriebe vorhanden. Der eigene Stellplatzbedarf wird mit den festgesetzten 72 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter auch aus der Erfahrung in anderen Hagebaumärkten ausreichend gedeckt.

### **6 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist eine bereits durch Bebauung und umgebende Gewerbe- und Mischgebietsflächen intensiv genutzte Fläche. Einzelne Grünstrukturen – Rasenflächen im Randbereich – übernehmen nur eine sehr untergeordnete Funktion.

Gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB sind für die vorliegende Planung die Belange der Umwelt in einem Umweltbericht zu dokumentieren (s. Pkt. 11).

Grundsätzlich wäre mit der Planung auch ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Da das Plangebiet vorher wie nachher einen unverändert hohen Versiegelungsgrad erhält, erfolgt mit der vorliegenden Planung kein über das zulässige Maß hinausgehender Eingriff.

## **7 Belange des Denkmalschutzes und des historischen Ortskernes**

Die Gestaltung des geplanten Baukörpers und des Freiraumes haben aufgrund des Abstandes keinen Einfluss auf den historischen Ortskern.

Zu erwähnen ist, dass kein Denkmalschutzbereich besteht, ebenso keine allgemeine Gestaltungssatzung. Jedoch besteht für den Ortskern gem. § 86 BauO NRW eine Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt an das vorhandene Netz der jeweils zuständigen Versorgungsträger.

## **9 Sonstige Belange und ergänzende Hinweise**

### **9.1 Immissionsschutz**

Die bestehende Nutzung mit einem Bau- u. Gartenmarkt ist Teil eines Konglomerates von unterschiedlichen Nutzungen mit ähnlichen bis gleichen Lärmimmissionen. Der Verkehrslärm der B 525 ist vorherrschend. Der PKW-Kundenverkehr der geplanten Nutzung findet im Wesentlichen nur in den Geschäftszeiten zwischen 9.00 – 18.30 Uhr, als tagsüber statt, ebenso der LKW-Anlieferverkehr für den Baumarkt. Für die westlich angrenzende Wohnnutzung im Mischgebiet ist im Verfahren eine gutachterliche Überprüfung der Grenzwerte erfolgt.

Der Vorhabenträger hat das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner aus Ahaus beauftragt, ein Schallgutachten für die geplante Erweiterung zu erstellen. Das Gutachten mit der Nr. 05 0880 11 vom 06.09.2011 weist im Untersuchungsergebnis folgenden Sachverhalt aus: (Zitat aus dem Gutachten Seite 4 und 5)

„Zusammenfassung

Die Hagebau Frieling GmbH aus Coesfeld plant ihren Standort in Nottuln an der Oststraße 1 zu erweitern. Ziel der Erweiterung ist die Schaffung einer Verkaufsfläche von maximal 10.000 m<sup>2</sup> sowie einem insgesamt 72 Stellplätze umfassenden Kundenparkplatz. Die Erschließung des Grundstückes soll dabei von der östlich verlaufenden Oststraße und der südliche verlaufenden Appelhülsener Straße erfolgen.

Das für die Erweiterung vorgesehene Gelände soll planungsrechtlich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 „Bau- und Gartenmarkt“ als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Bau- und Garten-

markt“ gesichert werden. Parallel dazu soll die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erfolgen.

Im Rahmen der Bauleitplanung war zu prüfen, ob das Vorhaben aus immissionsrechtlicher Sicht mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich und damit konfliktfrei umsetzbar ist. Als maßgeblicher Immissionsort ist dabei das unmittelbar nordwestlich an das Vorhaben angrenzende Whs Appelhülsener Straße 19, das durch den Bebauungsplan Nr. 80 als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist, zu berücksichtigen.

Die Untersuchung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wird auf Grundlage der anschließend im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Gewerbelärm heranzuziehenden TA Lärm durchgeführt. Aufgrund der Lage innerhalb eines durch Einzelhandel- und Gewerbebetriebe geprägten Umfeldes sind Vorbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten nicht auszuschließen.

### **Die schalltechnischen Untersuchungen haben Folgendes ergeben:**

- Die Untersuchungsergebnisse unter Berücksichtigung der durch den Betreiber genannten Betriebsbedingungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) zur Tageszeit an dem untersuchten Immissionsort durch die Zusatzbelastung eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen 3 dB.
- Die Untersuchungsergebnisse ergeben weiterhin, dass bei Berücksichtigung der in der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 345209 (Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner GmbH) zur Errichtung des südwestlich befindlichen Einzelhandelszentrums und der Schalltechnischen Untersuchung Nr. LL2115.1/01 (Ingenieurgesellschaft Zech) zur Errichtung des ALDI-Markt beschriebenen **Vorbelastung** die ermittelte **Gesamtbelastung** die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts ebenfalls eingehalten werden.
- Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen werden an den untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten.
- Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs müssen nicht berücksichtigt werden, da aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Appelhülsener Straße durch die Erweiterung des Hagebau-Marktes nicht nur keine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB stattfindet sondern auch von einer Vermischung mit den Allgemeinen Verkehrsaufkommen auszugehen ist.“

Für den Freiraumschutz (Gartenbereich) des Wohnhauses „Appelhülsener Straße 19 und der Abgrenzung des Betriebsgrundstückes empfiehlt der Gutachter die Errichtung eines Sichtschutzes mit der Funktion einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2.00 m entlang der Grundstücksgrenze zu errichten. Diese Empfehlung ist als zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgeführt.

Sonstige Emissionen gehen von dem Vorhaben nicht aus.

Umgekehrt bestehen für die geplante Nutzung keine Beeinträchtigungen durch Immissionen. Belange des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

### **9.2 Altlasten / Kampfmittelvorkommen**

Altlasten sind aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung nicht bekannt. Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls nicht zu vermuten. Der Bebauungsplan enthält jedoch den Hinweis, dass bei begründetem Kampfmittelverdacht die Arbeiten umgehend einzustellen und die Aufsichtsbehörde zu benachrichtigen sind.

### **9.3 Boden / Baugrundbeschaffenheit**

Mit Blick auf die vorhandene Bebauung ist davon auszugehen, dass bei Veränderungen oder Neugründungen ähnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, die eine wirtschaftliche Gründung erwarten lassen. In der Planungsphase des zukünftigen Gebäudes wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches die erforderlichen Aussagen dazu treffen wird.

## **10 Fragen der Realisierung**

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gem. § 12 (1) Bau GB ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Nottuln und dem Vorhabenträger zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen zur Gestaltung, insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung trifft.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 12 (3a) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **11 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 / Biototypen / 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.

### **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 „Appelhülsener Straße“ und die „Oststraße“. Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

| Schutzgut   | Quelle  | Zielaussagen   |
|---|---|--|
| <b>Mensch</b>   | <p>TA Lärm<br/>Bundesimmissions-Schutzgesetz + VO<br/>Baugesetzbuch</p> <p>DIN 18005<br/>(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>  |
| <b>Tiere und Pflanzen</b><br><br><b>Biototypen</b><br><br><b>Biologische Vielfalt</b><br><br><b>Arten- und Biotopschutz</b> | <p>Bundesnaturschutzgesetz /<br/>Landschaftsgesetz (LG)<br/>NRW<br/>Bundeswaldgesetz<br/>Landesforstgesetz<br/>NRW<br/>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesartenschutzverordnung</p> <p>Verwaltungsvorschrift<br/>Artenschutz für NRW<br/>des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt,<br/>Landwirtschaft, Natur-<br/>und Verbraucherschutz<br/>(MKULNV)</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 Natur und Landschaft</li> </ul> <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 das 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> |
| <b>Boden</b>  | <p>Bundes-Bodenschutzgesetz<br/>Bundesnaturschutzgesetz</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> <li>- Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>- Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul>   |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | Landes-<br>Bodenschutzgesetz<br>NRW<br><br>Baugesetzbuch  | Ziele des LBodSchG sind primär:<br>- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.<br>- Böden, die die Bodenfunktion gemäß § 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen, besonders zu schützen.<br><br>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.   |
| <b>Wasser /<br/>Gewässer</b>                  | Wasserhaushalts-<br>gesetz (WHG)<br>Bundesnaturschutz-<br>gesetz<br><br>Landeswassergesetz<br>NRW (LWG) | 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.<br><br>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, ...“).<br><br>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. |
| <b>Luft</b>                                   | Bundesimmissions-<br>schutzgesetz<br>(BImSchG)<br>Baugesetzbuch<br><br>TA Luft                          | 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).<br><br>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.  |
| <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-<br/>und Ortsbild</b>          | Bundesnaturschutz-<br>gesetz<br>Landschaftsgesetz NW<br>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<br/>sonstige<br/>Sachgüter</b> | Baugesetzbuch<br><br>Denkmalschutzgesetz  | 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.<br><br>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.   |

Tabelle 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und deren Zielaussagen

## **11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung 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. Südlich der „Appelhüsener 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 (Einzelbäume, 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 Appelhüsener 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 artenschutzrechtlichen 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 Sondergebietes bzw. Gewerbegebietes nicht erhöht. Somit wird mit der Planung kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG vorbereitet.

#### **- Schutzgüter**

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.

### **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 zulässiger 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.

#### **11.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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.

#### **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.

## 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.

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

Architektur + Stadtplanung

Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB

Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld

☎ 02541 / 981230 - Fax: 02541 / 981231