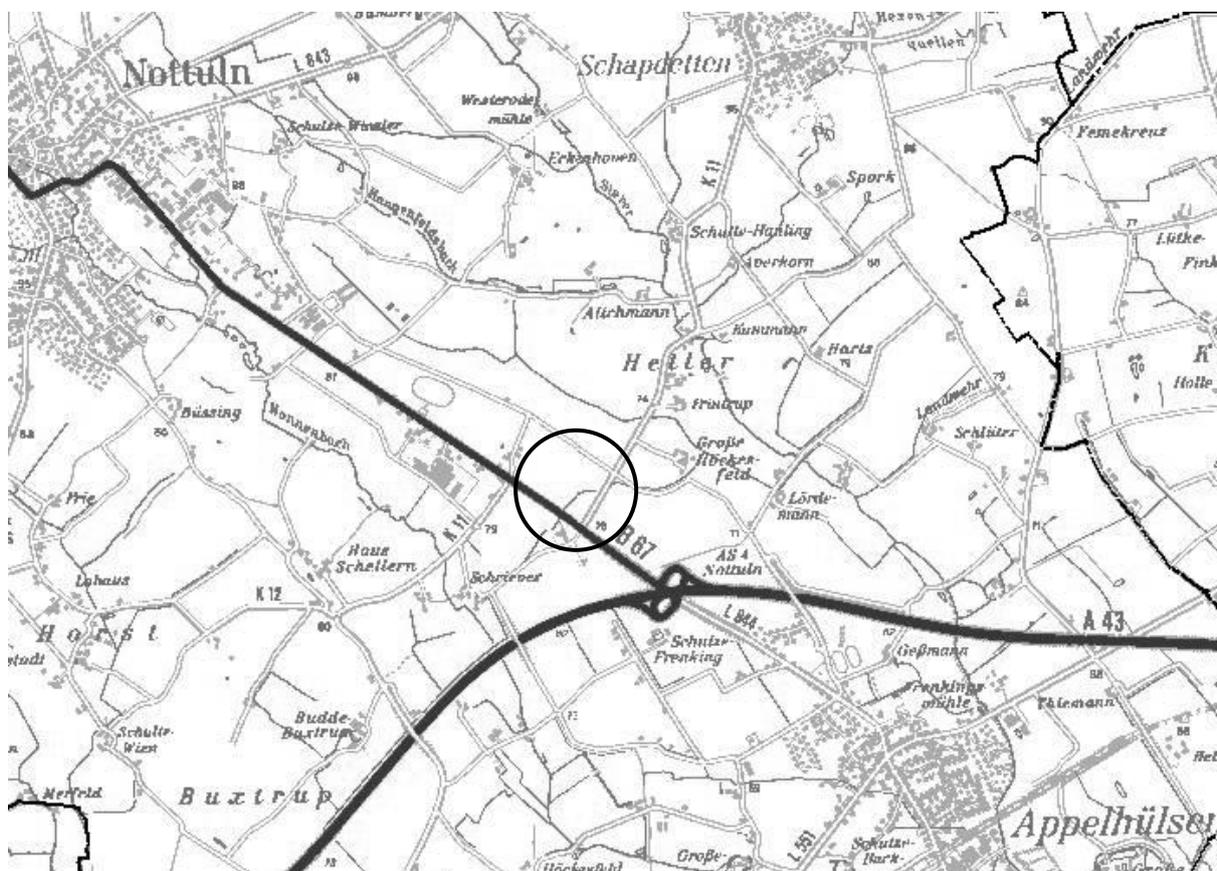




**Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109
„Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**



Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

I Begründung

I.1 Ziel und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ ist am 18.11.2010 durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden. Seit den im Herbst 2010 begonnen verstärkten Vermarktungsbemühungen zeigt sich jedoch, dass bei Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Anpassungsbedürfnis besteht, um den Anforderungen der Wirtschaft gerecht werden zu können. Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Anpassung einer Festsetzung zur Dachbegrünung, die zu einer übermäßigen Belastung der Betriebe führen kann.

I.2 Beschreibung des Gebietes

Der Planbereich liegt südöstlich des Ortsteils Nottuln und nordwestlich des Ortsteils Appelhülsen und grenzt direkt an die Bundesstraße 525. Der Autobahnanschluss ist zwischen 500 und 1000 m entfernt. Im Umkreis von 500 m befinden sich drei Hofstellen mit Wohnhäusern, zwei Vollerwerbsbetriebe und ein Nebenerwerbsbetrieb. Ebenfalls in diesem Umkreis liegt ein Betriebsleiterwohnhaus des auf der anderen Seite des Planbereichs liegenden Gewerbegebietes „Wellstraße“ für das ein Bebauungsplan besteht. Im Übrigen grenzt an das Gebiet nur landwirtschaftliche Nutzung an.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gegenwärtig finden im Plangebiet Erschließungsmaßnahmen statt, die voraussichtlich im September 2012 abgeschlossen werden.

I.3 Planerische Vorgaben

I.3.1 Regionalplan

Voraussetzung für ein Bauleitplanverfahren war eine Regionalplanänderung. Mit der 16. Änderung des Regionalplans Teilabschnitt Münsterland wurde ein Flächentausch vorgenommen. Aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit wurde der bislang im Regionalplan ausgewiesene Gewerbe- und Industriebereich aufgegeben und für den Planbereich Gewerbe- und Industriebereich dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Für den Bebauungsplan Nr. 109 wurde die 62. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Dort wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine textliche Festsetzung im Flächennutzungsplan regelt die Zulässigkeit von Betrieben mit Einzelhandelsnutzung. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.4 Verfahren

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind – es handelt sich nur um eine geringfügige Anpassung einer Grünfestsetzung – wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Zudem wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

1.5 Begründung der Änderungen

1.5.1 Änderung einer Grünfestsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ enthält detaillierte Festsetzung zur Dachbegrünung bzw. zu alternativen Gestaltungsmöglichkeit von Dachflächen (Photovoltaikanlagen oder transparente Dachgestaltung).

Diese Festsetzungen haben sich grundsätzlich in der Vermarktung bewährt. Durch diese Festsetzung konnte bereits bei einigen Dächern entweder die Planung einer Dachbegrünung oder die Planung teilweise großer Photovoltaikanlagen durchgesetzt werden. Die gewünschte ökologische Zielstellung wurde somit erreicht.

Während die Festsetzung wie oben beschrieben überwiegend akzeptiert wird, hat sich herausgestellt, dass aus Sicht der Verwaltung bei bestimmten Gebäudetypen Ausnahmen zugelassen werden sollten. Z.B. bei Tankstellendächern, kleineren überdachten Stellplatzanlagen oder Lagerflächen erhöhen sich die Kosten für eine der möglichen Gestaltungsmöglichkeiten überproportional stark. Insofern wird für einen kleinen Anteil der geplanten Gebäude zur Stärkung der Belange der Wirtschaft eine Änderung vorgenommen. Insgesamt bleibt jedoch die bestehende Zielsetzung zur Dachbegrünung im Sinne der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erhalten.

Es wird daher zukünftig festgesetzt, dass Dächer von mindestens an drei Seiten offenen Gebäuden bis zu einer Dachfläche von 300 m² von den besonderen Festsetzungen zur Dachflächengestaltung ausgenommen werden.

1.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist es möglich, dass bei einigen Gebäuden auf eine Dachbegrünung verzichtet wird. Insofern bestehen, wenn auch in geringfügigem Maße, negative Auswirkungen auf die Umwelt. Diese lassen sich jedoch nicht genau bestimmen, da

es auch bei den bestehenden Festsetzungen möglich gewesen wäre, alternativ zur Dachbegrünung z.B. Photovoltaikanlagen zu installieren oder Dachflächen transparent zu gestalten.

Die bestehende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann unverändert bleiben, da bereits in der ursprünglichen Bilanzierung mögliche Dachbegrünungen nicht berücksichtigt waren.

1.7 Artenschutz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu Änderungen, die sich auf Aspekte des Artenschutzes auswirken. Insofern kann unverändert auf die zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 erstellte Artenschutzprüfung verwiesen werden.