

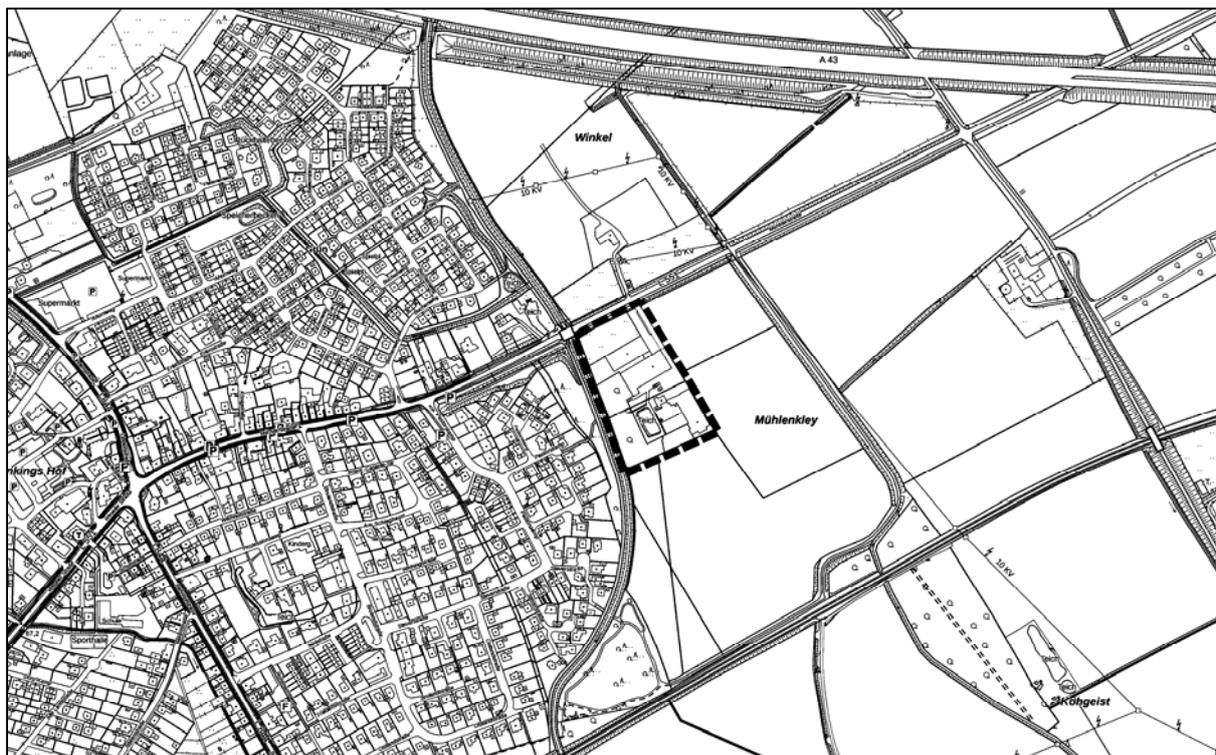
GEMEINDE NOTTULN



Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Appelhülsen (Ergänzungssatzung „Mühlenkley“)

Ortsteil: Appelhülsen

Satzungsgebiet: Südlich der „Münsterstraße“, östlich der Siedlung „Pastorskamp“



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

21.12.2017

Inhaltsverzeichnis

Satzungstext

Begründung

Teil A: Ziele und wesentliche Auswirkungen

1	Anlass und Ziele der Innenbereichssatzung	2
1.1	Erforderlichkeit der Innenbereichssatzung	2
1.2	Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung	2
1.2.1	Prüfung, ob die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.2.2	Prüfung öffentlicher Belange	3
1.2.3	Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB)	3
1.2.4	Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB), (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatschG) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.....	4
2	Situationsbeschreibung.....	4
2.1	Derzeitige städtebauliche Situation.....	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	7
3.1	Regionalplan / Flächennutzungsplan	7
3.2	Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz.....	9
4	Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.3	Erschließung.....	14
4.4	Örtliche Bauvorschriften	14
5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	15
6	Belange des Denkmalschutzes	15
7	Belange der Umwelt	15
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	15
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
7.3	Artenschutz.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab (TIM-online, 04.11.2017)	5
Abbildung 2: Foto - Blick von Osten mit Münsterstraße auf das Satzungsgebiet	5
Abbildung 3: Foto - Blick von Osten auf das Satzungsgebiet	6
Abbildung 4: Foto - Blick von Norden auf das Satzungsgebiet	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster - ohne Maßstab	7
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln (05.12.2014)	8

Teil B:

Umweltbericht zum Entwurf (separat), 12/2017

Artenschutzrechtliche Prüfung (Sufe I), 12/2017

Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Appelhülsen (Ergänzungssatzung „Mühlenkley“) Entwurf, 19.12.2017

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 auf der Grundlage des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) - SGV NW 2023 - in der zurzeit geltenden Fassung – die Aufstellung der folgenden Ergänzungssatzung gem. § 34 BauGB über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches Appelhülsen beschlossen.

§ 1 – Geltungsbereich

Die durch diese Satzung festgelegten Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Satzungsbereich) ergeben sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

In die Grenzen des Satzungsbereiches sind einbezogen die Flurstücke Nr. 17 und 55, Flur 13, Gemarkung Appelhülsen.

§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der Ergänzungsfläche, die in die nach § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung einbezogen wurde, wird die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB und den in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen beurteilt.

§ 3 – Festsetzungen gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB in der Ergänzungsfläche

Es werden Festsetzungen getroffen (siehe Beiblatt mit Zeichnung und Festsetzungen / Zeichenerklärungen / Hinweisen).

§ 4 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 34 (6) Satz 2 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Gemäß § 215 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung - wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Nottuln geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung werden nach § 215 (1) i. V. m. § 214 (3) Satz 2 BauGB ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Nottuln geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Begründung zur Innenbereichs-(Ergänzungs-)satzung „Mühlenkley“ gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Teil A: Ziele und wesentliche Auswirkungen

Ortsteil: Appelhülsen
Satzungsgebiet: Südlich der „Münsterstraße“, östlich der Siedlung „Pastorskamp“

Verfahrensstand: Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Innenbereichssatzung

1.1 Erforderlichkeit der Innenbereichssatzung

Der Bereich auf der Flur Mühlenkley östlich des Ortskerns Appelhülsen (südlich der „Münsterstraße“, östlich der Siedlung „Pastorskamp“) stellt eine Außenbereichsfläche dar, die zum einen im Westen durch die Hauptsiedlungsfläche der Ortschaft und zum anderen im Nordosten von einer größeren Freiflächenphotovoltaikanlage geprägt ist. Im Süden und Südwesten trennt ein Gehölz optisch den in Rede stehende Satzungsgebiet vom Hauptsiedlungskörper ab. Im Norden (Grünfläche, Wiese, geplante Sportanlage lt. Flächennutzungsplan) und im Westen entlang der Stever liegen teiloffene Grünflächen.

Durch diese besondere Situation ergibt sich an dieser Stelle die Frage der Prägung der Fläche durch die Bestandsnutzung, die umliegenden Nutzungen und deren Reichweite. Der Standort selbst ist seit Jahren durch eine gewerbliche bzw. mit dem Gewerbe verbundene Verkaufsfunktion bestimmt.

Durch diese sehr heterogene Nutzungsstruktur im Umfeld und vor dem Hintergrund der Größe und des Umfanges der gewerblichen Gebäude auf der Fläche selbst drängt sich die Aufgabe der räumlich abschließenden Bestimmung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für diesen Bereich auf. Insbesondere die Feststellung, ob dieser baulich genutzte Bereich als Teil des Hauptsiedlungsbereiches Appelhülsen anzusehen ist, ist hierbei unerlässlich. So liegt der Bereich von der Ortsmitte (Kreuzung Münster- / Linden- und Bahnhofstraße) nur rd. 700 m entfernt.

1.2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung

Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Appelhülsen für einen Bereich die Festlegung von gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten über Satzungen gem. § 34 (4) BauGB zu nutzen.

Für die gewerblich genutzte Fläche am Ortsausgang von Appelhülsen in Fahrtrichtung Münster (Verlängerung Münsterstraße) wird die Aufstellung einer Innenbereichssatzung vorgesehen, um den hier ansässigen Betrieb erweitern und zeitgemäß umgestalten zu können. Der Betrieb handelt insbesondere mit Gartenmöbeln und anderen angrenzenden Sortimenten. Die Betriebsfläche wird dabei überwiegend zu Lager- und Verwaltungsflächen genutzt. Der Anteil des stationären Handels ist nur gering. Auch künftig ist keine großflächige Einzelhandelsnutzung (> 800 m² Verkaufsfläche) vorgesehen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Appelhülsen hinsichtlich einer Ergänzung um die in Rede stehende Fläche geprüft worden. Dabei sind die nachfolgenden Tatbestandsmerkmale / Prüfkriterien auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung wie folgt bewertet worden:

- Bei der in Rede stehenden Fläche zur Ergänzung handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil einbezogen werden sollte. Entgegen der für das Münsterland typischen kompakten Siedlungsbereiche ist für Appelhülsen, aber auch Nottuln und das benachbarte Senden festzustellen, dass mit einzelnen baulichen Nutzungen / Flächen punktuell auch Zäsuren an Siedlungsrändern „übersprungen“ werden (Gewerbegebiet Appelhülsen mit der Bahnlinie, Bösensell mit der Bahnlinie oder Senden mit dem Kanal). Diese Beispiele zeigen, dass ein direkter baulicher Anschluss an den Hauptsiedlungskörper nicht immer möglich ist.
- Mit der Satzung entsteht kein neuer Ortsteil. Es ergibt sich für rd. 0,25 ha unbebaute Flächen eine Bebauungsmöglichkeit (noch nicht bebaute Bereiche innerhalb der Baugrenze zwischen Bestandsgebäude im Norden und der Münsterstraße). Diese Größenordnung würde nach gängiger Definition eine untergeordnete Ergänzung und keine flächenmäßige Erweiterung des Siedlungsansatzes darstellen (Satzungsbereich insgesamt: 2,6 ha). Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus der Grenze des bebauten und bereits genutzten Grundstückes.
- Der westlich des Satzungsgebietes liegende Wohnbereich ist mit einer verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 25 Am Burlandbach) belegt. Er hat aber aufgrund der Festsetzung des Steverbereiches als Grünfläche keinen planerischen Zusammenhang (im Sinne einer gemeinsamen Baufläche oder baulichen Verbindung) mit der in Rede stehenden Fläche.
- Eine Erweiterung der Bebauung auf der Fläche in der beabsichtigten Ergänzung der Gebäude kann sich an dem Rahmen der vorhandenen benachbarten Bebauung orientieren. Hier ist zu berücksichtigen, dass in diesem Übergangsbereich von der Siedlung in die „freie Landschaft“ deutlich voneinander abweichende Nutzungs- und Bauungsstrukturen festzustellen sind. Gerade die im Nordosten liegende Freiflächenphotovoltaik, aber auch die bereits vorhandene gewerbetypische Prägung des Standortes mit seiner größerraßstäblichen, aber untergliederten Bebauung, prägt die noch nicht bebaute Teilfläche des Grundstückes.

1.2.1 Prüfung, ob die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Bei Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch den Gesetzgeber eine gewisse kontrollierte und regelungskonforme Ausweitung des bebauten Bereiches in Richtung des Außenbereiches intendiert und vorgesehen. Durch die in die Satzung einbezogene Außenbereichsfläche wird der Innenbereich nicht unzulässig in den Außenbereich ausgedehnt, da sich an dieser Stelle mit Abstand westlich und südwestlich Bauflächen / Baugebiete anschließen und es sich um eine bestehende bauliche Nutzung handelt.

1.2.2 Prüfung öffentlicher Belange

Teilbereiche der Satzung liegen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Zur baulichen Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes siehe Abschnitt 5 und Umweltbericht zum Entwurf.

Aufgrund der Prüfkriterien sind die Grundlagen für eine Ergänzungssatzung und eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als gegeben anzusehen.

1.2.3 Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden mit dem Satzungsbereich bzw. dem Einbezug der Außenbereichsfläche keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 des UVPG besteht. Die in Anlage 1 unter Punkt 18.7.2 genannte Untergrenze von Vorhaben (Prüfwert) wird nicht überschritten. Damit ergibt sich keine Erheblichkeit der Wirkungen für eine anlagen- bzw. vorhabenbezogene Einzelprüfung.

1.2.4 Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB), (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatschG) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im weiteren Umfeld der Satzung sind folgende Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu beachten.

Nächstliegend ist das FFH-Gebiet DE-4010-302 Baumberge zu beachten. Es ist rd. 4,2 km entfernt. Damit wird die Entfernung nicht unterschritten, ab der i. d. R. mit Wirkungen / Beeinträchtigungen von gewerblichen Nutzung auf die Schutzziele / -zwecke zu rechnen ist (Anhalts- und Orientierungswert bei gewerblichen Nutzungen: Abstand von 1.000 m).

Zum Artenschutz siehe auch separaten Fachbeitrag und Umweltbericht zum Entwurf durch die Fa. ökon GmbH 12/2017.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Nottuln östlich des Ortsteiles Appelhülsen. Es liegt östlich der Siedlung Pastorskamp und südlich der Münsterstraße. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen befindet sich, innerhalb einer Grünfläche, das Fließgewässer Stever. Nördlich der Münsterstraße liegen Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen. Im Nordosten, zwischen Münsterstraße und A 43, befindet sich Photovoltaik. Der Geltungsbereich wird derzeit gewerblich genutzt, der ansässige Betrieb handelt überwiegend mit Gartenmöbeln, die Betriebsfläche wird jedoch vor allem für Lager- und Verwaltungszwecke genutzt. Im Westen und Süden ist der Satzungsbe-
reiche durch waldartigen Baumbestand von der Stever bzw. den landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.



Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab (TIM-online, 04.11.2017)



Abbildung 2: Foto - Blick von Osten mit Münsterstraße auf das Satzungsgebiet



Abbildung 3: Foto - Blick von Osten auf das Satzungsgebiet



Abbildung 4: Foto - Blick von Norden auf das Satzungsgebiet

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im neu aufgestellten Regionalplan Münsterland (rechtswirksam seit Juni 2014) als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Das Gewässer der Stever ist mit den Freiraumfunktionen Überschwemmungsbereiche und Schutz der Natur versehen. Die Freiflächenphotovoltaikanlage ist ein zweckgebundener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und als Standort für regenerative Energiegewinnung nördlich der Münsterstraße ausgewiesen.

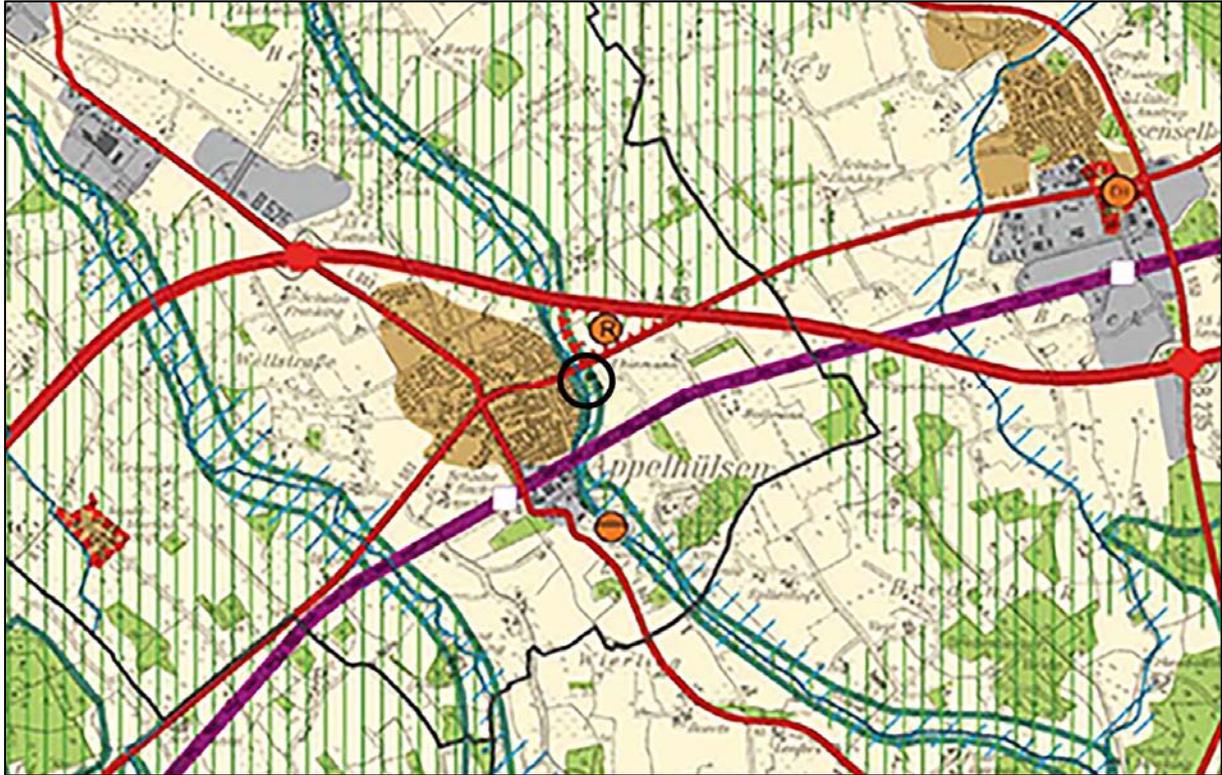
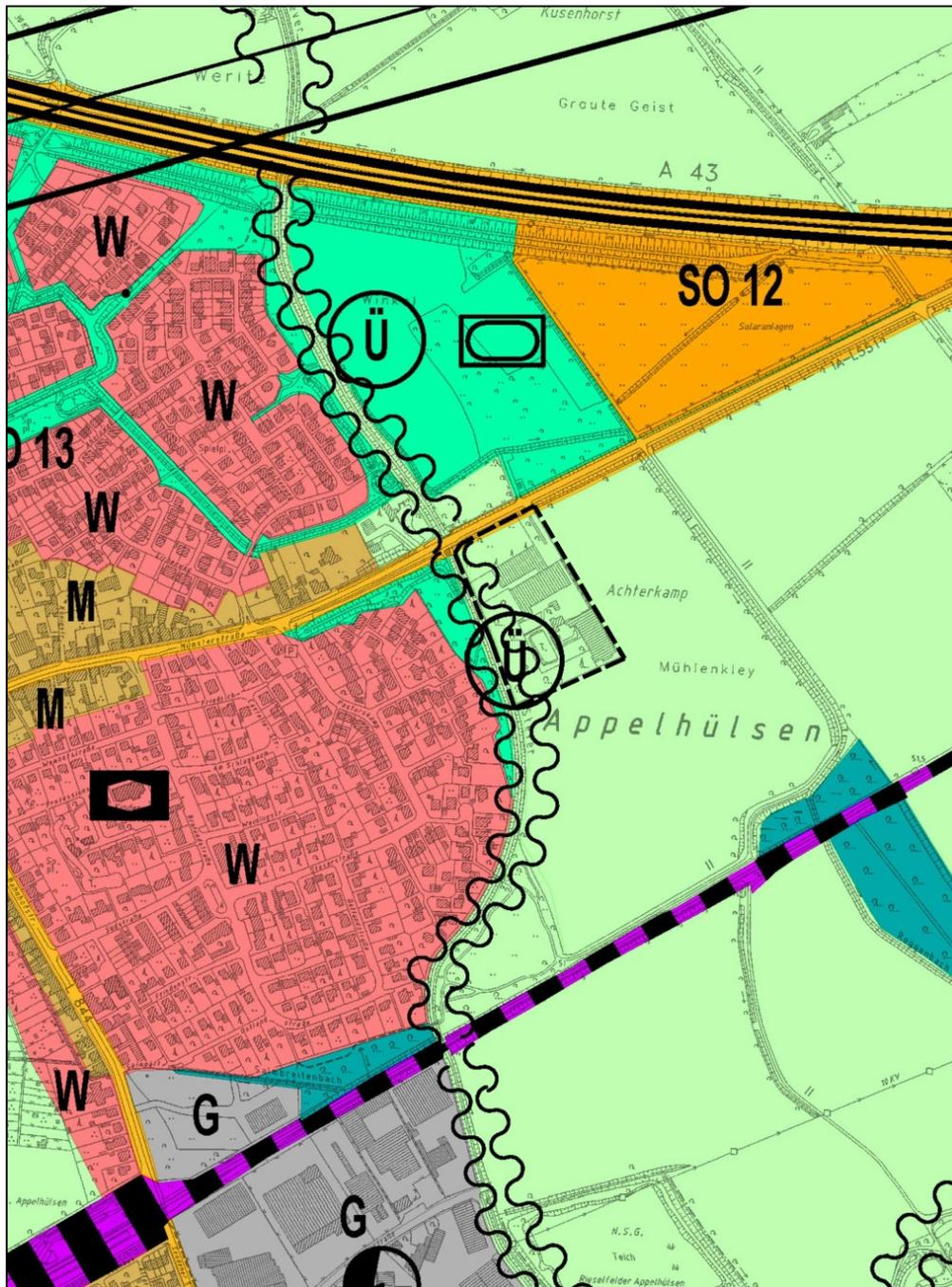


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster - ohne Maßstab

Das Flurstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln (Stand: 05.12.2014) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung im FNP als „Nicht-Baufläche“ steht jedoch einer Einbeziehung in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht entgegen (Abbildung 6).



Zeichenerklärung

W Wohnbauflächen	U Überschwemmungsgebiet	—+— Bahnanlagen
M Gemischte Bauflächen	R Regenrückhaltung	Zweckbestimmung von Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs, der Ver- und Entsorgung u. Sondergebieten
G Gewerbliche Bauflächen	GW Wasserschutzgebiet	⬛ öffentliche Verwaltung
S Sonderbauflächen	⬛ Abgrabungsfläche	⬛ Schule
SO Sondergebiete mit Zweckbestimmung	⬛ Fläche für Landwirtschaft	⬛ Kirche
⬛ Flächen für den Gemeinbedarf	⬛ Waldfläche	⬛ Soziales
⬛ Verkehrswichtige Straßen (örtliche Hauptverkehrszüge)	⬛ Landschaftsschutzgebiet	⬛ Gesundheit
⬛ Ver- / Entsorgungsflächen	⬛ überörtliche Verkehrsflächen	⬛ Kultur
⬛ Grünflächen		⬛ Sport
		⬛ Feuerwehr
		⬛ Windkraftanlage
		⬛ öffentliche Parkfläche
		⬛ Elektrizität
		⬛ Wasser
		⬛ Abwasser
		⬛ Freizeitanlage
		⬛ Modellflugplatz
		⬛ Parkanlage
		⬛ Sportplatz
		⬛ Reitplatz
		⬛ Friedhof

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln (05.12.2014)

3.2 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz

Ab 05.01.2018 werden die § 78b u. c WHG in das Wasserhaushaltsgesetz eingeführt. Hierdurch werden für Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind weitergehende Vorsorgepflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst. Diese sind entsprechend in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

Auch die Grundnorm des § 78 WHG („Planen und Bauen im Überschwemmungsgebiet) wurde überarbeitet. Es wurden u.a. klarstellend die in der Abwägung zu berücksichtigen Hochwasserbelange eingeführt (§ 78 (3) WHG). Weiterhin wird die Kategorie Hochwasserentstehungsgebiete eingeführt (§ 78d WHG).

Vorlaufend zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes wurde das Baugesetzbuch bereits angepasst. Hier wurden die Belange des Hochwasserschutzes konkretisiert (§ 1 BauGB), die Vermerkplichten im vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 BauGB) und verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) ausgeweitet sowie erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zum Hochwasserschutz im verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) aufgenommen.

Die Bezirksregierungen erstellen die entsprechenden Karten, koordiniert vom MKULNV NRW. Die Kommunen und andere Verantwortliche wie Wasser- oder Deichverbände überprüfen sie auf Plausibilität und sorgen mit ihrer Ortskenntnis für die Aktualität und Vollständigkeit der Karten.

Für das Satzungsgebiet gilt nach den Gefahrenkarten:

- Es ist bei einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit mit Überschwemmungen in Teilbereichen bis 0,5 m ausgehend von der derzeitigen Geländehöhe zu rechnen.

Für das Satzungsgebiet wird eine Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen:

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz - WHG-, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d (1) WHG

Der zu berücksichtigende Bereich (Gefahrenkarte HQ 100, mittlere Wahrscheinlichkeit, Überflutungshöhe bis 0,5 m über Gelände bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen an der Lippe) erstreckt sich von Norden bis zur Mitte des Satzungsgebietes. Zudem wird die Gefahrenkarte für die niedrige Wahrscheinlichkeit (Überflutungshöhe bis 1,0 m über Gelände) nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung erfolgt mittels Beikarten zum Bebauungsplan. Sie bilden den hier in Rede stehenden überschwemmungsgefährdeten Bereich (ohne Berücksichtigung der „Ökologischen Verbesserungen des Bastertgrabens“) auf der Grundlage der Fachinformationssysteme ELWAS (Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) und UVO (Umweltdaten vor Ort NRW) für die Hochwassergefahrenkarte für Nottuln ab.

Diese nachrichtliche Darstellung wird ergänzt um den Hinweis:

Es wird empfohlen Gebäude im Satzungsgebiet in einer hochwasserangepassten Bauweise im Sinne des § 78b WHG zu errichten.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

Zudem sind Einzelheiten zur Bewertung und Beachtung der hochwasserschutzrechtlichen Belange im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Zur Situation und Umgang mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und der Hinweise der Gefahrenkarte und weiteren Ausführungen zum Landschafts- und Naturschutz siehe separaten Umweltbericht zum Entwurf der Firma ökon GmbH 12/2017, S.23ff.

4 Festsetzungen

Gemäß § 34 (5) können für Innenbereichsatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) getroffen werden.

Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Es werden Festsetzungen getroffen zur

- Art der zulässigen baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB,
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB,
- Zulässigen Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB,
- Baugestalt gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung NRW (BauO NRW).

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind in dem Satzungsgebiet:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO*
- *Einzelhandelsbetriebe sowie unselbstständige Verkaufsstellen bis zu einer Größe von maximal 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und / oder Veredelungsprozessen oder -betrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist mit nicht-nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der hier nicht abschließenden Nottulner Sortimentsliste
Die in der Sortimentsliste (s.u.) als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant eingestuft Sortimente sind als Randsortimente zulässig. Alle Randsortimente zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.*
- *Schank- und Speisewirtschaften / Gastronomiebetriebe in funktionalem Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben, die diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Hinweis:

Die Einordnung der Sortimente (Nottulner Sortimentsliste) erfolgt gem. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln, Stadt+Handel, Dortmund, November 2016.

Allgemein zulässig sind die o.g Nutzungen, da sie der den Standort prägenden gewerblichen Nutzung bzw. der in dem Satzungsgebiet befindlichen Ausprägung der baulichen Anlagen entsprechen.

Gegenstand der Festsetzung zu Einzelhandelsbetrieben ist die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Bei diesen Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden. Diese haben in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

Daher sollen diese Betriebe in dem Satzungsgebiet zugelassen werden können.

Im heutigen Bestand befindet sich ein solcher Betrieb, der hier weiterhin existieren soll und eine Entwicklung unterhalb der Großflächigkeit der Verkaufsfläche (> 800 m² Verkaufsfläche) erfahren soll.

Hierzu gehört auch die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften / Gastronomiebetrieben in funktionalem Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben.

Gegenstand der Festsetzung ist zudem die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die nicht-nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“).

Verkaufsstellen in produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben können zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang errichtet ist und die Grenze der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

Die Festsetzung bezieht sich nur auf den „Werksverkauf“ von nicht-nahversorgungs- / zentrenrelevanten Warensortimenten.

Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung von Produktions- und Handwerksnutzungen und verfolgt das Interesse an einer wirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Standortes.

Die Zulässigkeit des Einzelhandels bzw. der dort zulässigen Sortimente erfolgt auf der Grundlage der Nottulner Sortimentsliste (gem. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln, Stadt +Handel, Dortmund, November 2016):

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante / Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung siehe Sportartikel)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Einzelhandel mit Parfüms)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren

Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel siehe Möbel/ Angelbedarf siehe Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik / Neue Medien (inkl. Tonträger)	47.41 47.78.2 47.42 47.43 47.63	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenop- tiker) Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (Wohnmöbel siehe Möbel)	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Schnittblumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemit- teln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüms)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwer- kerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelä- gen)
	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhan- del mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel (Gartenmöbel siehe Möbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhan- del mit Kinderwagen)
Möbel	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Schnittblumen)
Teppiche (Teppichböden siehe Baumarktsortiment im engeren Sinne)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und leben- de Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Für die in dem Satzungsgebiet generell zulässigen unterhalb der Großflächigkeit liegenden Einzelhandelsbetriebe wird die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Randsortimenten / Aktionswaren in einer Größe von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes vorgesehen.

Damit wird dem durch den Landesentwicklungsplan NRW vorgegebenen Rahmen für solche Sortimente entsprochen (Ziel 6.5-5 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente).

Ausgangspunkt für die Begrenzung des Umfangs der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ist die Rechtsprechung zum Begriff "Randsortiment". Da zentrenrelevante Randsortimente nicht selten eine im Vergleich zum Kernsortiment doppelt so hohe Flächenproduktivität aufweisen, kann mit zentrenrelevanten Randsortimentsangeboten auf 10% der Gesamtverkaufsfläche ein Umsatzanteil von 20 % am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes erwirtschaftet werden, die Umsätze durch ggf. noch zusätzlich vorhandene nicht-zentrenrelevante Randsortimentsangebote noch nicht mitgerechnet.

Bei höheren Randsortimentsanteilen würde es sich nach den von der Rechtsprechung definierten Kriterien nicht mehr um ein Randsortiment handeln. (vgl. dazu "Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels", Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011)

Die Festlegung der 10%-Grenze basiert wie oben beschrieben auch auf der von Junker und Kruse durchgeführten Untersuchung zu den marktüblichen Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente (siehe "Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels", Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011, S. 34 ff.)

Ausnahmsweise können in dem Satzungsgebiet zugelassen werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet werden können und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO*

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen in dem Satzungsgebiet unter den genannten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Betriebsstruktur weist in dem Gebiet bereits solche Wohnnutzung auf und stellt im Zusammenhang mit der beabsichtigten Sicherung eines Gewerbestandes eine für den Raum typische Ergänzung der Betriebsstätte dar.

Andere als die o.g. Nutzungen sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht zulässig.

Einer Festsetzung bzw. Regelung zur Nichtzulässigkeit von Nutzungen bedarf es nicht, da im Rahmen der Satzung dem Grunde nach kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt wird und somit nicht der Ausschluss von nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen begründet werden muss.

Bei der Satzung bzw. den getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nutzungen wird eine Regelung in Anlehnung an den Baugebietstyp „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO getroffen.

4.2 Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind. Damit wird den gewerbegebietstypischen Gebäudelängen in dem Satzungsgebiet entsprochen, wie sie insbesondere bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel zur Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur notwendig sind.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des Satzungsgebietes mit einer Gebäudehöhe - GH 11,00 m - festgesetzt.

Damit wird dem heute vorhandenen baulichen Bestand entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden zur Umsetzung des Zieles einer gewerblich zu nutzenden Fläche großzügig gefasst. Zum Rand der Fahrbahn der L 551 wird ein Abstand von 20,00 m berücksichtigt.

4.3 Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt ausschließlich über die Münsterstraße (L 551). Der heute vorhandene Zu- und Abfahrtsbereich wird entsprechend in der Bestandsituation als ausschließliche Anbindung an die Münsterstraße festgesetzt. Für den verbleibenden Bereich entlang der Münsterstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hiermit soll weiterhin die Konzentration des Zu- und Abgangsverkehrs auf eine Anbindung sichergestellt und eine Häufung von Zu- und Abfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit vermieden werden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Es werden folgende baugestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW festgesetzt.

Werbeanlagen:

Die Werbeinhalte sind auf die in dem Satzungsgebiet angebotenen Leistungen, Waren und Sortimente zu beschränken.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe des Gebäudes nicht überragen. Werbeanlagen sind ausschließlich an der nördlichen und östlichen Fassadenseite zulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 10% der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Innerhalb des Satzungsgebietes ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Werbepylon begrenzt. Fahnenmasten sind unzulässig.

Der Werbepylon darf eine maximal zulässige Größe von 1,70 Breite, 5,00 m Höhe und die Fahnenmasten dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m nicht überschreiten (Unterer Bezugspunkt gemäß Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen).

Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig.

Beleuchtete Hinweise und Anstrahlungen sind ausschließlich für den Suchverkehr und zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) zulässig. Sämtliche Beleuchtungsanlagen dürfen zu keiner Blendwirkung oder zu Lichtschatteneffekten auf der Münsterstraße (L 551) führen.

Fassadengestaltung

Bei den entlang der Münsterstraße (L 551) errichteten Gebäuden sind die westlichen, nördlichen und östlichen Fassaden im Obergeschoss in Abschnitten vertikal zu gliedern. Die geschlossenen Fassaden sind durch Öffnungen, die im Fassadenprofil sowie in der Attika zurückspringen, zu gliedern. Die Erdgeschossfassade ist gegenüber der Obergeschossfassade mit einem anderen Material oder gegenüber der Obergeschossfassade vor- oder zurückspringend auszuführen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und zur Fassadengestaltung sind aufgrund der Lage des Satzungsgebietes bzw. der vorhandenen und zukünftig möglichen Bebauung an der Münsterstraße erforderlich. Mit den Festsetzungen kann an dem exponierten Standort eine straßenbegleitende einheitliche Fassadenabwicklung erreicht werden, wobei sich die Errichtung von Werbeanlagen moderat einfügen soll.

5 Belange der Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Bebauung, die an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation bereits angeschlossen ist, ergeben sich durch die Aufstellung der Satzung keine wesentlich veränderten Anforderungen an die Bereitstellung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Sofern eine Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation zukünftig nicht möglich ist, kann folgende Maßnahme der Abwasserbeseitigung in Betracht kommen:

- Die Stellplätze sowie die Bewegungsfläche bzw. die daraus resultierenden Regenwassermengen innerhalb des Satzungsgebietes können über einen Stauraumkanal gepuffert, gereinigt und dann in die westlich des Satzungsgebietes verlaufende Stever eingeleitet werden,
- Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen wird direkt in die westlich des Satzungsgebietes verlaufende Stever eingeleitet.

Einzelheiten zur abwassertechnischen Erschließung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Einbindung in die fernmeldetechnischen und elektrischen Versorgungsnetze ist vorhanden.

6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Folgender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der separate Umweltbericht zum Entwurf der Fa. ökon GmbH 12/2017, S.32f. kommt in der Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter zu folgendem Ergebnis:

„Bezüglich des Schutzgutes Mensch, inklusive menschlicher Gesundheit können die Auswirkungen der Lärmimmissionen durch die nördlich gelegene Autobahn A31 und die Bundesbahnstrecke im Süden auf die gewerbliche Nutzung und die Betriebsleiterwohnnutzung nur anhand der Umgebungslärmkarten des MUNLV NRW ausgewertet werden. Hiernach liegen innerhalb des Satzungsgebietes die durch Straßenverkehr verursachten Lärmpegel unterhalb der zulässigen Immissionswerte für Gewerbegebiete gemäß TA Lärm. Die für den Schienenverkehr ermittelten Lärmpegel überschreiten allerdings die Immissionswerte für die Nacht. Da die Umgebungslärmkarten nur Hinweise auf die Lärmbelastung geben, ist eine genaue Beurteilung der tatsächlichen Lärmimmissionen nur auf Basis einer Lärmimmissionsprognose möglich.

Insgesamt wird für die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Mühlenkley“ eine Fläche von ca.2,5 ha beansprucht. Die Lage der möglichen Bebauung innerhalb der Satzungsgrenzen wird durch eine Baugrenze definiert und umfasst eine Fläche von 12.815 m². Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Satzungsgebietes wird aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung und Bebauung nur geringfügig zunehmen. Damit ist die direkte räumliche Beeinträchtigung Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Überplanung der Fläche als relativ gering zu bewerten.

Zudem ist die Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch die Beanspruchung von überwiegend versiegelten Flächen und geringwertiger Grünland- und Gartenfläche als gering einzustufen. Der vorhandene Baumbestand erfüllt dagegen eine hohe Biotopfunktion. Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW verbleibt ein Kompensationsdefizit von 14.266 Punkten, das über ein Ökokonto oder Ersatzgeld ausgeglichen werden soll.

Der Vergleich des Versiegelungsgrades im Ausgangs- und Planzustand innerhalb der Baugrenze zeigt, dass bei Realisierung des Satzungsgebietes der Flächenverbrauch durch Versiegelung um 30 Prozentpunkte gegenüber dem Bestand zunehmen wird. Von dem Eingriff im Bereich des Satzungsgebietes sind keine seltenen, gefährdeten oder schutzwürdigen Bodentypen betroffen. Die allgemeinen Bodenfunktionen werden durch die Kompensation von betroffenen Biotoptypen mit ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) kommt zu dem Ergebnis, dass nachfolgende Maßnahmen erforderlich sind, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden:

- Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung bei Gebäudeabrissen
- Gehölzfällung im Winter (1.10. bis 28. / 29.2)

Durch die Planung werden keine Gewässer überplant. Die Baugrenzen ragen jedoch in das Überschwemmungsgebiet der Stever. Einzelheiten zur Bewertung und Beachtung der hochwasserschutzrechtlichen Belange sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Für die Satzung wird der Hinweis aufgenommen, dass empfohlen wird Gebäude in einer hochwasserangepassten Bauweise im Sinne des § 78b WHG zu errichten.

Insgesamt sind unter Beachtung der hochwasserschutzrechtlichen Belange im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind nicht zu erwarten, da keine klimatisch bedeutsamen Räume überplant werden.

Die Planung stellt lediglich eine Neuordnung und Gliederung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung dar, so dass sich das Landschaftsbild im Planzustand im Vergleich Bestand nur unwesentlich ändern wird. Visuell wird der geplante Eingriff in das Landschaftsbild nur lokal aus nördlicher und östlicher Richtung von der Münsterstraße und umliegenden Wirtschaftswegen wahrzunehmen sein. Nach Westen wird das Bauvorhaben durch die vorhandenen Gehölze entlang der Stever sichtbar verschattet. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht gegeben.

Durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung bzw. die Erweiterung des vorhandenen gewerblichen Betriebes werden keine schweren Unfälle oder Katastrophen auslösen. Auch Risiken für die Gesundheit der Bevölkerung, das kulturelle Erbe und die Umwelt im Umfeld durch Unfälle und Katastrophen werden als gering eingeschätzt. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet sind die hochwasserschutzrechtlichen Belange im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln, um Katastrophen durch Überflutungen zu minimieren.“

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im separaten Umweltbericht zum Entwurf der Fa. ökon GmbH 12/2017, S.28ff. kommt zum folgenden Ergebnis:

„Für die Überplanung vorhandener Biotope entsteht ein Kompensationsbedarf von 14.266 Punkten, das extern über ein Ökokonto oder Ersatzgeld ausgeglichen werden soll. Die Konkretisierung des Ausgleichs erfolgt im weiteren Verfahren.“

„2.4.3 Schutzgüter Fläche und Boden

Falls ein Eingriff nicht vermeidbar ist, sollte die Flächeninanspruchnahme auf das geringst mögliche Maß reduziert werden. Dazu tragen die Integration von Nebenanlagen, die Nutzung vorhandener Infrastruktur und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - soweit möglich - bei. Eine funktionsgerechte Nutzung des Bodenaushubs dient ebenfalls der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Schutzpflanzungen können die Beeinträchtigung benachbarter Flächen durch die Emission von Schadstoffen mindern (BUNDESVERBAND BODEN 2001).

*Ausgehobener Mutterboden im Sinne der DIN 18300 ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist nach Möglichkeit im Satzungsgebiet oder in der näheren Umgebung wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.
Die Kompensation verloren gegangener Bodenpotenziale erfolgt nach dem Indikatorprinzip über den Ausgleich des Biotopwertverlustes durch Versiegelung.*

2.4.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Lage der Baugrenze teilweise im Überschwemmungsgebiet der Stever wird in die Satzung folgender Hinweis aufgenommen:

Es wird empfohlen Gebäude im Satzungsgebiet in einer hochwasserangepassten Bauweise im Sinne des § 78b WHG zu errichten. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

Zudem sind Einzelheiten zur Bewertung und Beachtung der hochwasserschutzrechtlichen Belange im Baugenehmigungsverfahren zu klären.“

7.3 Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I der Fa. ökon GmbH 12/2017, S. 13 und der separaten Umweltbericht zum Entwurf der Fa. ökon GmbH 12/2017, S. 28 stellt das Ergebnis der Prüfung und die erforderlichen Konfliktvermeidungsmaßnahmen dar:

„Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachfolgenden konfliktmindernden Maßnahmen

- *Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfungen bei Gebäudeabrissen*
- *Gehölzfällung im Winter (gem. § 39 BNatSchG nur vom 01.10. bis zum 29.02)*

für die Ergänzungssatzung „Mühlenkley“ artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.“

„Artenschutz / Planungsrelevante Arten

Die nachfolgenden Maßnahmen sind erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden (s. S. 13 in ÖKON GMBH 2017):

Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung bei Gebäudeabrissen

Wenn Gebäude innerhalb des Satzungsgebiets abgerissen werden sollen, ist vorher ein Konzept zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Artenschutzprüfung Stufe II) vorzulegen.

Gehölzfällung im Winter (1.10. bis 28. / 29.2)

Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28. / 29.2. durchzuführen.“

Bielefeld / Nottuln, Dezember 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit

Gemeinde Nottuln

Teil B

Umweltbericht zum Entwurf, Fa. ökon GmbH, 12/2017

Artenschutzrechtliche Prüfung (Sufe I), Fa. ökon GmbH, 12/2017