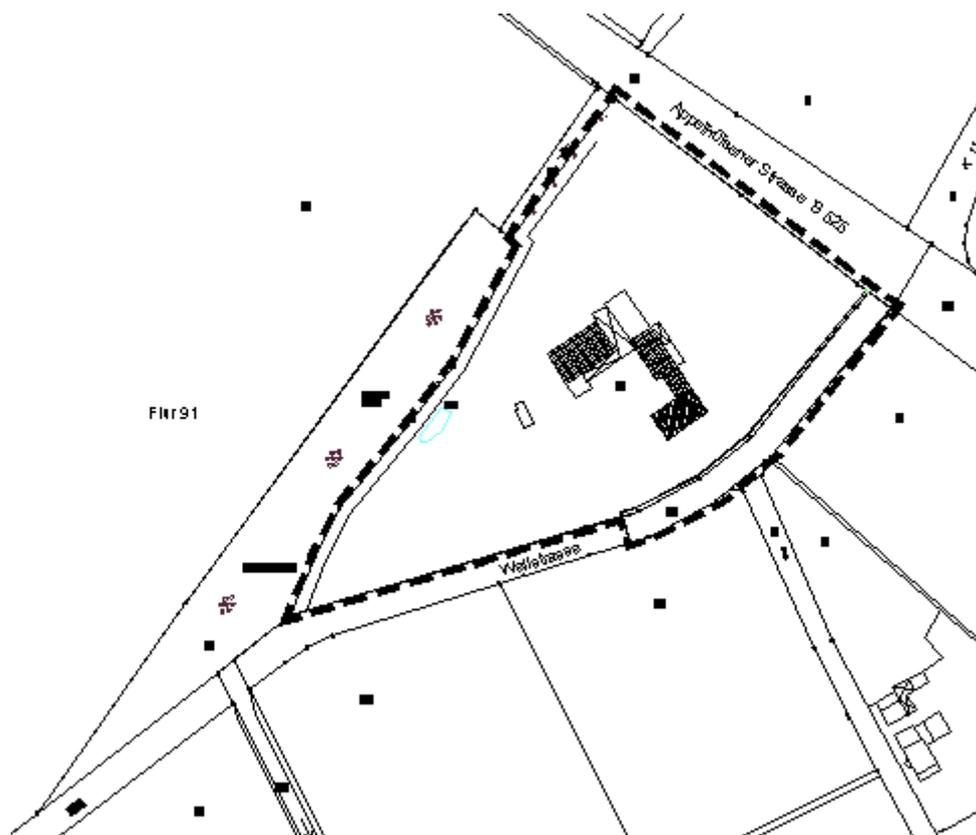


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 111

„Gewerbegebiet Wellstraße“



Fassung zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSZIELE	3
1.1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Anlass und Ziele der Planung	3
1.3. Derzeitige Situation	4
1.4. Planungsrechtliche Vorgaben	4
2 BEGRÜNDUNGEN DER FESTSETZUNGEN	5
2.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Überbaubare Grundstückfläche, Baugrenzen	8
2.4 Erschließung	8
2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Pflanzfestsetzungen	9
2.6 Garagen und Stellplätze	9
2.7 Werbeanlagen	9
2.8 Niederschlagsentwässerung	10
3. SONSTIGE BELANGE	10
3.1 Ver- und Entsorgung	10
3.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11
3.3 Denkmalschutz	11
4 FLÄCHENBILANZ	11

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1. *Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich*

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Nottuln und im Nordwesten des Ortsteils Appelhülsen der Gemeinde Nottuln an der Appelhülsener Straße (B 525). Es hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Der Geltungsbereich wird umgrenzt durch die Appelhülsener Straße (B 525) im Nordosten, durch die Wellstraße im Südosten und liegt gegenüber der Zufahrt der Kreisstraße K 11 von der B 525.

Folgende Grundstücke sind in das Plangebiet einbezogen:

Gemarkung Nottuln, Flur 91, Flurstücke 61 und zum Teil 53.

1.2. *Anlass und Ziele der Planung*

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 08.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbegebiet Wellstraße“ beschlossen. Das Planverfahren ist erforderlich, um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Der konkrete Anlass für die Einleitung des Verfahrens ist die Erweiterungsabsicht des vorhandenen Gewerbebetriebes in diesem Bereich. Die ansässige Firma betreibt an der Wellstraße 30 in Nottuln einen Baustoffhandel und eine Spedition auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist.

Die Betriebsstätte des Baustoffhändlers lag bis Mitte der siebziger Jahre im heutigen Bereich der Autobahnabfahrt Nottuln, A 43. Als Projektverdrängter wurde der Betrieb zum heutigen Standort an der Wellstraße verlagert. Es erfolgte bis heute eine Etablierung und Verfestigung der Betriebsstruktur als Baustoffhändler und Spediteur.

Die Erweiterungsabsichten des Unternehmens konnten bis heute aufgrund des geltenden Planungsrechtes, durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und mangels Bebauungsplan an dieser Stelle nicht verwirklicht werden.

Eine Betriebserweiterung ist für die langfristige Sicherung des Standortes jedoch unbedingt erforderlich.

Bei der Planung steht vor allem eine Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe und möglicher Erweiterungen dieser im Vordergrund. Andere Nutzungen außer einer gewerblichen sollen prinzipiell nicht möglich gemacht werden, da die Lage der Fläche im Gemeindegebiet sich nicht dafür eignet.

Für die Gemeinde ist neben den wirtschaftlichen Anforderungen vor allem eine städtebauliche Ordnung, aber auch eine Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild ein wichtiges Ziel. Da es sich um eine Fläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Nottuln im direkten Sichtbereich einer der Haupteinfahrtsstraße von Nottuln handelt, sind hier besondere Anforderungen zu bedienen.

Um die genannten Ziele verwirklichen zu können, soll für den umgrenzten Bereich ein paralleles Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt werden.

1.3. Derzeitige Situation

Die Fläche des Baustoffhändlers und Spediteurs wird umgrenzt von der B 525 (Appelhülser Straße) im Nordosten, der Wellstraße im Südosten und einem mit Bäumen bestandenen und von mehreren Gräben durchzogenen Biotop im Nordwesten.

Auf dem Betriebsgelände befindet sich das Wohnhaus des Betriebsleiters mit zwei Wohnungen.

Zurzeit wird nicht das komplette Grundstück gewerblich genutzt. Zur Bundesstraße und nach Süden besteht eine Grünlandnutzung.

Um das Plangebiet herum liegen als Bebauung hauptsächlich landwirtschaftliche Betriebe mit ihrer Wohnstelle. Das nächste Wohnhaus liegt ca. 150 m von der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes entfernt.

Durch öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über ein Anrufsammeltaxi vom Ortsteil Nottuln nach Appelhülsen direkt und durch den Schnellbus von Nottuln nach Münster mit ca. 300 m Entfernung angebunden.

1.4. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan „Teilabschnitt Münsterland“ stellt für das Plangebiet einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln weist für das gesamte Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Der Flächennutzungsplan wird in der 60. Ände-

rung im Parallelverfahren geändert, indem anstatt „landwirtschaftlicher Fläche“ „gewerbliche Baufläche“ dargestellt wird.

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet 2.2.10 „Nonnenbach/Staatsforst Münster“.

2 Begründungen der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

2.1.1 Allgemeine Nutzung, Ausnahmen und Ausschlüsse der Nutzung des § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dies begründet sich darin, dass ein vorhandener Gewerbebetrieb planerisch gesichert werden soll und darum die gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht. Eine sportliche Anlage ist aufgrund des sich nicht in einem der Ortsteile befindlichen Standorts städtebaulich nicht erwünscht.

Im Gewerbegebiet (GE) sind ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Vergnügungsstätten
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Tankstellen sollen nur ausnahmsweise für den eigenen Betrieb zulässig sein.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen generell ausgeschlossen sein, da sie mit der Zielsetzung zur Sicherung eines vorhandenen Gewerbestandortes nicht vereinbar sind und an diesem, nicht in einem der Ortsteile liegenden Standort, städtebaulich nicht erwünscht sind.

2.1.2 Abstandsklassen

Die allgemein zulässige Nutzung von Gewerbebetrieben nach § 8 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO anlagenbezogen beschränkt, um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Die jetzige Nutzung als Speditionsbetrieb entspricht der Abstandsklasse V des Abstandserlasses.

Im Bebauungsplan werden Betriebe der Abstandsklassen I – IV des nordrhein-westfälischen Abstandserlasses als allgemein unzulässig festgesetzt. Betriebe der Abstandsklasse V können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von diesen vergleichbare oder geringere Auswirkungen als von Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse VI (Betriebsarten lfd. Nr. 192 bis 212) ausgehen.

Zur nächsten Wohnbebauung, die im Außenbereich liegt und darum einen geringeren Schutzanspruch hat als Wohnbebauung in Wohngebieten, liegen mehr als 150 m, so dass mit dem Ausschluss der Abstandsklasse I – IV der notwendige Abstand gehalten wird.

Die Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

2.1.3 Ausschluss von Einzelhandel

Innerhalb des Bebauungsplanes soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Dies hat zwei Gründe. Zum ersten hat der Rat der Gemeinde Nottuln in einem Ratsbeschluss die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde Nottuln festgelegt. Um für diese eine Attraktivitätssteigerung nicht zu verhindern, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sor-

timenten – entsprechend der durch einen Ratsbeschluss definierten „Nottulner Liste“ – ausgeschlossen werden.

Der zweite wichtige Grund ist die trotz Busanbindung nicht integrierte Lage. Man kann hier davon ausgehen, dass der überwiegende Teil der Kunden mit dem motorisierten Individualverkehr kommen würde. Für nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente ist das ohnehin i.d.R. der Fall, so dass hiergegen keine Bedenken bestehen.

Eine Ausnahme vom Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente gilt für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb steht und der hinsichtlich seiner Verkaufsfläche der Grundfläche des Betriebs deutlich untergeordnet ist. Damit soll diesen Betrieben die Möglichkeit geboten werden, im Hinblick auf ihre Konkurrenzfähigkeit und Vielschichtigkeit, eigene Produkte in einer, dem Hauptbetrieb untergeordneten Form zu vertreiben. Untergeordnet ist der Einzelhandel in der Regel dann, wenn er eine Verkaufsfläche von 5 % der Gesamtfläche nicht überschreitet. Diese geringe Größe begründet sich in der Kleinteiligkeit der Verkaufsräume im Nottulner Ortszentrum. Um sich eine Attraktivitätssteigerung des zentralen Hauptversorgungsbereiches nicht zu verbauen, wird dies in der Form als unschädlich festgesetzt. Da aber auch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer größeren Verkaufsfläche bei bestimmten Sortimenten und Konstellationen nicht unbedingt einen schädlichen Einfluss auf eine positive Entwicklung des zentralen Hauptversorgungsbereiches aufweisen muss, kann für Verkaufsfächen größer 5 % in einem Einzelgutachten die Unschädlichkeit auf den zentralen Hauptversorgungsbereich nachgewiesen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 13 Meter beschränkt. Da das Gebiet im freien Landschaftsraum, in unmittelbarer Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet liegt, soll hier nicht durch übermäßig hohe bauliche Anlagen in das Landschaftsbild eingegriffen werden. Lediglich notwendige technische Aufbauten wie Antennen, Masten usw. dürfen diese Beschränkung überschreiten. Um die Störwirkung gering zu halten wird die Grundfläche dieser Überschreitungen auf 50 m² begrenzt. Diese Fläche reicht für die zulässige Grundfläche im Plangebiet aus.

Als Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen wird die Höhe der heutigen Zufahrt des Betriebsgeländes von der Wellstraße als öffentliche Verkehrsfläche gewählt. Da das

Gelände sehr eben ist, reicht ein Bezugspunkt für die Größe des Geltungsbereichs aus.

Die Grundflächenzahl entspricht den Maximalvorgaben der Baunutzungsverordnung. Damit ist eine angemessene Erweiterung des bestehenden Betriebes gewährleistet.

2.3 Überbaubare Grundstückfläche, Baugrenzen

Die Baugrenzen sind sehr großzügig gehalten, um den Gewerbetreibenden flexible, den Betrieben angepasste Bauungsmöglichkeiten zu bieten. Durch die geringe Gesamtgröße des Gebietes ist eine Ordnung des Gebietes durch verschiedene Baufenster nicht erforderlich. Durch einen Abstand von 20 Metern zu der Biotopfläche wird auf die Schutzwürdigkeit dieser Fläche durch die Lage der Baugrenzen Rücksicht genommen. Lagerplätze gelten als bauliche Anlagen und dürfen nicht außerhalb der Baugrenzen angelegt werden. So kann es zu keiner Beeinträchtigung des Biotops durch Schüttgüter kommen.

2.4 Erschließung

Die Fläche liegt an der Appelhülsener Straße, kann aber aufgrund deren Funktion als Bundesstraße von dieser nicht angebunden werden. Dies wird auch im Bebauungsplan durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt gesichert. Die Erschließung erfolgt über die Wellstraße, die von der Bundesstraße abgeht. Um die Funktionsfähigkeit der B 525 durch einen Rückstau nicht zu beeinträchtigen und einen LKW-Begegnungsverkehr zu ermöglichen, muss für die Wellstraße durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan eine Verbreiterung ermöglicht werden. Dies wird bis zur heutigen Zufahrt im Bebauungsplan vorgenommen, hinter der Zufahrt wird darum auch hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gesichert.

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist wegen der moderaten Größe der Fläche nicht erforderlich.

Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher können innerhalb des großzügig geschnittenen Baufeldes untergebracht werden. Eine gesonderte Fläche ist darum für Stellplätze nicht vorgesehen.

2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Pflanzfestsetzungen

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Wellstraße wird neben der ökologischen Bedeutung getroffen, um die Einbindung des Grundstückes in den Landschaftsraum langfristig zu sichern.

Der Streifen im Norden entlang des Grabens soll ebenfalls mit einer Pflanzbindung belegt werden, da hier alte Kopfweiden und weitere erhaltenswerte Gehölze stehen.

Entlang der Waldfläche außerhalb des Geltungsbereiches im Nordwesten des Gebietes, soll ein Streifen von fünf Metern private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ eine Versiegelung bis an den Waldsaum verhindern und einen naturnahen Übergang zur Waldflächen schaffen.

Die Anbauverbotszone der Bundesstraße kann von dem Gewerbetreibenden kaum genutzt werden. Aus diesem Grund und zur optischen Aufwertung, sowie zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz soll dieser Streifen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt werden.

Zur optischen Aufwertung sollen in der durch bauliche Anlagen nicht nutzbaren Anbauverbotszone 20 m ab Fahrbahnkante fünf mittel- oder großkronige Bäume gepflanzt werden.

2.6 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das Baufenster ist sehr großzügig geschnitten, weshalb Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenzen angelegt werden können. Ein Ausschluss der Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen schützt die direkt angrenzenden Flächen mit hoher Umweltqualität.

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen nur zur Bewerbung des Gewerbebetriebs selbst zulässig.

Hierbei soll über das Anbauverbot an der Bundesstraße hinaus aus städtebaulichen Gründen verhindert werden, dass die Fläche mit vielen Werbeanlagen bestückt wird.

Die Bundesstraße ist eine sehr wichtige Einfahrtsstraße in den Ortskern, weshalb die Gestaltung für den Eindruck von der Gemeinde prägend ist.

2.8 Niederschlagsentwässerung

Derzeit besteht bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung, die Gemeinde ist von ihrer Abwasserbeseitigungspflicht entbunden. Auch eine Einleitung von größeren Mengen ist möglich, setzt jedoch eventuell eine Regenrückhaltung mit Drosselung voraus. Ein Regenrückhaltebecken in der erforderlichen Größe ist als Nebenanlage zu genehmigen und bedarf darum keiner gesonderten Festsetzung.

Unbelastetes Niederschlagswasser kann darum in den Vorfluter eingeleitet werden, belastetes Niederschlagswasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Ob dessen Dimensionierung ausreicht, muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, eventuell ist auch hier eine Rückhaltung notwendig.

3. Sonstige Belange

3.1 Ver- und Entsorgung

Gas-, Strom- und Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das öffentliche Trinkwassernetz mit mehr als 100 cbm/Std. sichergestellt werden.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde Nottuln beauftragtes konzessioniertes Unternehmen.

Abwasserentsorgung:

Die belasteten Abwässer werden im öffentlichen Kanalsystem abgeleitet. Die unbelasteten Regenwasser können in den Gräben am Rande des Plangebietes eingeleitet werden (s. Abschnitt 2.8).

3.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten und keine Altstandorte oder Bodenverunreinigungen bekannt.

3.3 Denkmalschutz

Im Bereich des Grabens ist durch das Westfälische Amt für Archäologie die Existenz einer Landwehr mitgeteilt worden. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Dadurch, dass Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig sind und die Baugrenze mehr als 20 m Abstand zum Bodendenkmal hat, wird es zusätzlich geschützt. Durch die Einleitung von Niederschlagswasser in die Gräben darf keine Gefährdung des Bodendenkmals bestehen.

4 Flächenbilanz

Geltungsbereich: ca. 2,6 ha

Gewerbegebiet: 21110 m²

Private Grünflächen: 2690 m²

Verkehrsfläche: 2050 m²