

Begründung und Umweltbericht zum **Bebauungsplan Nr. 102**

1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet an der B 67 II“



Fassung zur erneuten Offenlage und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Inhaltsverzeichnis

I BEGRÜNDUNG	3
I.1 ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSZIELE	3
I.1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
I.1.2 Anlass der Planung	3
I.1.3 Derzeitige Situation	4
I.1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	4
I.2 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	5
I.3 BEGRÜNDUNGEN DER FESTSETZUNG ZUR BAULICHEN NUTZUNG	5
I.3.1 Art der baulichen Nutzung	5
I.3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
I.3.2.1 Baukörperhöhe und -geschossigkeit	8
I.3.2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
I.3.3 Festsetzung zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	8
I.4 ERSCHLIEßUNG	8
I.4.1 Rad- und Fußwegenetz	9
I.4.2 Ruhender Verkehr	9
I.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	9
I.5 GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT	9
I.6 SONSTIGE BELANGE	10
I.6.1 Ver- und Entsorgung	10
I.6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11
I.6.3 Immissionsschutz	11
I.6.4 Denkmalschutz	12
I.7 FLÄCHENBILANZ	12
II UMWELTBERICHT	13
II.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	13
II.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:	15
II.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	16
II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
II.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
II.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
II.6 Zusätzliche Angaben	20
II.7 Zusammenfassung	20

I Begründung

I.1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

I.1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat in seiner Sitzung am 05. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen. Inhalt des Bebauungsplanes ist die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 63. Diese gliedert sich in zwei Abschnitte

Abschnitt a) Änderung der textlichen Festsetzungen für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 und

Abschnitt b) Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für die Ladenzeile östlich der Oststraße, beginnend mit der B 525 und das Nachbargrundstück Appelhüsener Straße 39.

I.1.2 Anlass der Planung

Im „Gewerbe- und Industriegebiet westlich der B 67“ hat sich in der Vergangenheit Einzelhandel in nicht unbeträchtlichem Umfang entwickelt. Zur Steuerung der angemessenen Entwicklung des vorhandenen Einzelhandels in zentrenverträglicher Form und zur Ermöglichung einer positiven Entwicklung des Hauptversorgungsbereiches (Ortszentrum) soll der Bebauungsplan Nr. 102, 1. förmliche Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63, regulierend eingreifen. Dazu kommt, dass der dort ansässige Lebensmittelmarkt eine Erweiterung benötigt um dauerhaft konkurrenzfähig zu sein. Da im eigentlichen Ortskern keine Flächen zur Verfügung stehen für einen solchen Markt und die bauliche Substanz so sinnvoll genutzt wird, soll durch eine Planänderung diese Erweiterung ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck hat der Rat der Gemeinde Nottuln für diesen Bereich eine Veränderungssperre beschlossen, die aber bereits im Jahr 2007 ausgelaufen ist.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde so zu ändern, dass das für die Bestandssicherung und Ergänzung notwendigerweise anzulegende Sondergebiet ausgewiesen werden kann.

1.1.3 Aktuelle Situation

Das Plangebiet Abschnitt b) der 1. förmlichen Änderung Sondergebiet II ist bereits heute vollständig bebaut und wird überwiegend durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe genutzt. Dabei handelt es sich im Einzelnen um Bekleidungsfachgeschäfte im Süden der Zeile, folgend von einem Lebensmittelmarkt und abschließend im Norden durch Gastronomie, Blumenhandel und Unterhaltungsbetrieb. Die Ladenzeile ist an der westlichen Seite erschlossen, entlang der gesamten Oststraße und rückwärtig an der östlichen Seite über die Liebigstraße mit einem großzügigen Parkplatzangebot. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite – westlich gelegen – befinden sich ein Bau- und Gartenmarkt, eine Metallgießerei für historische Lampen und kleiner Verkaufsheiligkeit für selbst produzierte Waren und eine gemeinnützige Gesellschaft mit ihren Werkstätten.

1.1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt für den zu ändernden Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Hinblick auf das Planungsziel für diesen Bereich, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der neue § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist eine wichtige planerische Vorgabe hinsichtlich Einzelhandel.

Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des durch den Rat der Gemeinde Nottuln festgelegten zentralen Hauptversorgungsbereiches.

Die Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche der eigenen oder der Nachbargemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen (vgl. § 24 a Abs. 1 Satz 3 LEPro).

Um nachzuweisen, dass diese Voraussetzungen erfüllt werden, wurde eine Verträglichkeitsstudie erstellt (GMA 2006).

I.2 Städtebauliche Konzeption

Da das Plangebiet der 1. förmlichen Änderung, Teil Sondergebiet, weitestgehend bebaut ist, ist es zunächst das Ziel der Planung, die vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern und die Entwicklungsmöglichkeit in der Form zu begrenzen, dass der Nottulner Ortskern sich positiv entwickeln kann.

Die Abgrenzung des Sondergebietes resultiert aus der vorhandenen Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie zwischen der Appelhüsener Straße (B 525), Oststraße und Liebigstraße mitsamt der dahinterliegenden für die Betriebe erforderlichen Stellplatzanlage. Die Gemeinde Nottuln hat gem. § 24 a Landesentwicklungsprogramm ihren zentralen Hauptversorgungsbereich abgegrenzt. Dieser umfasst auch das künftige SO II.

Trotz Aufnahme in den Hauptversorgungsbereich soll jedoch der Ortskern mit dem Hauptgeschäftszentrum nicht in seiner Entwicklung gestört werden. Deswegen gibt es in dem Sondergebiet trotz seiner Lage innerhalb des zentralen Hauptversorgungsbereiches der Gemeinde gewisse Beschränkungen der Sortimente und Verkaufsflächen (s. Abschnitt I.3). Dadurch soll insbesondere verhindert werden, dass andere Betriebe außer Lebensmitteleinzelhandel dort großflächig angesiedelt werden können.

I.3 Begründungen der Festsetzung zur baulichen Nutzung

1.3.1 Art der baulichen Nutzung

Änderung des Gewerbegebietes GE (E) 3 in Sondergebiet SO II „Großflächiger Einzelhandels-Fachmarkt“

Aus dem Einzelhandelskonzept von Junker und Kruse/Dr. Kahnrt aus dem Jahr 2004 sowie der Verträglichkeitsstudie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH [GMA] Köln, 07/2006) geht hervor, dass noch Potenziale für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel bestehen. Da im Hauptgeschäftsbereich keine Flächen für einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer adäquaten Größe mehr bestehen, sollen für den „Ergänzungsstandort Appelhüsener Straße“ Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die von der Gemeinde Nottuln in Auftrag gegebene Verträglichkeitsstudie weist die Erweiterungsplanung vor dem Hintergrund der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Nottuln als städtebaulich verträglich aus, sofern im

innerörtlichen Bereich keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung bzw. Vergrößerung eines Lebensmittel-SB-Marktes zur Verfügung stehen (GMA, Köln, 07/2006, S. 23). Eine entsprechende Standortprüfung der Gemeinde Nottuln hat in diesem Zusammenhang ergeben, dass im innerörtlichen Bereich eine solche Entwicklungsfläche in absehbarer Zeit nicht verfügbar ist. Dazu wurden sowohl die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Hilfe der Einzelhandelsdatenbank überprüft, als auch der Ortskern auf vorhandene Freiflächen untersucht.

Für die Sortimente des übrigen Einzelhandels im Plangebiet Abschnitt b) besteht laut Einzelhandelskonzept kein zusätzlicher Bedarf, weswegen die bestehenden Betriebe lediglich planerisch gesichert werden sollen und so das Hauptgeschäftszentrum mit dem kleinteiligen Einzelhandel gesichert werden soll. Deshalb werden die Verkaufsflächen genau auf die vorhandenen Verkaufsflächen beschränkt und für Lebensmittel eine Erweiterung auf 1350 m² festgelegt. Das Grundstück befindet sich zwar im Zentralen Hauptversorgungsbereich. Über eine Staffelung soll jedoch vermieden werden, dass hier Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, die vorrangig im historischen Ortskern zu finden und auch künftig realisierbar sind.

Die Verkaufsflächenbegrenzung ist durch die Bestandsnutzung und die Tatsache, dass es sich um ein einziges, sich in der Hand eines Eigentümers befindliches Grundstück handelt, begründet. Ein „Windhundrennen“ auf die Verkaufsflächen kann somit hier nicht mehr stattfinden.

Da das Gebiet damit in keines der Baugebiete nach §§ 2 – 10 BauNVO zuzuordnen ist, wird das bestehende Gewerbegebiet GE (E) 3 in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandels-Fachmarkt“ geändert.

Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im GE (E) 1 und 2 und im GI

Wie bereits in der Zielsetzung ausgeführt, soll durch diese Festsetzung eine positive Entwicklung des Hauptversorgungszentrums (Ortskerns) gefördert werden. Welche Sortimente für Nottuln zentrenrelevant sind, wurde im Einzelhandelskonzept ortsspezifisch erhoben und wird in Form der vom Rat der Gemeinde Nottuln beschlossenen „Nottulner Liste“ den textlichen Festsetzungen angefügt.

Einzelhandel im GI * soll weiterhin allgemein zulässig sein, da diese Flächen im abgegrenzten zentralen Hauptversorgungsbereich liegen. Da hier ansonsten sehr kleine „Restflächen“ verbleiben würden, werden diese nicht also beispielsweise Mischgebiet abgegrenzt.

Begrenzung von Randsortimenten im Sondergebiet

Neben den Hauptsortimenten werden in Einzelhandelsbetrieben regelmäßig sogenannte Rand- und Nebensortimente vertrieben, die der Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Sortimentsstrukturen dienen, dem Hauptsortiment im Umfang jedoch deutlich untergeordnet sind. Da aufgrund der Größe der bestehenden Verkaufsflächen, auch von den Randsortimenten erhebliche negative Auswirkungen auf den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Handel nicht ausgeschlossen sind, wird hier die Begrenzung der Randsortimente festgelegt. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 63 war die höchstzulässige Grenze auf 10 % der Verkaufsfläche für Rand- und Nebensortimente für das Sondergebiet I beschränkt. Bei dem Änderungsgebiet ist eine Verkaufsflächenerweiterung in Form einer Erweiterung der Baufenster nicht vorgenommen worden. Die Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der Nettoverkaufsfläche wird deshalb auch auf das neue Sondergebiet II übertragen, da sich nachteilige Auswirkungen auf den Ortskern bisher nicht dargestellt haben. Bei einer Erhöhung der Anteile auf mehr als 10 % wäre eine positive Entwicklung des Versorgungszentrums (Ortskern) jedoch nicht mehr zu erwarten; aus dem Einzelhandelskonzept geht deutlich hervor, dass für zentrenrelevante Produkte neben dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel kaum Potenziale verbleiben. Der §24 a Landesentwicklungsprogramm benennt 10 % ebenfalls als Obergrenze für Randsortimente.

Änderung von GE (3) in GI

Im nördlichen Bereich des alten GE (3) verbleibt ein Gebiet, auf das sich die Festsetzung Sondergebiet nicht erstrecken soll. Hier wird die Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die benachbarte Nutzung von Gewerbegebiet in Industriegebiet geändert.

1.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits dargestellt, wird die Grundflächenzahl entsprechend der vorhandenen Situation in unveränderter Form des Bebauungsplanes Nr. 63 beibehalten.

I.3.2.1 Baukörperhöhe und -geschossigkeit

Die Baukörperhöhe und -geschossigkeit werden aus dem vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 63 in ihrer Ursprungsfestsetzung beibehalten.

I.3.2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise werden im Rahmen der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 unverändert übernommen, da es sich überwiegend um eine Festschreibung des Bestandes handelt.

I.3.3 Festsetzung zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Der Bebauungsplan Nr. 63 beinhaltet bereits eine Gestaltungssatzung, die an dieser Stelle keiner Veränderung oder Ergänzung bedarf.

I.4 Erschließung

Die Erschließung für das Plangebiet besteht seit mehreren Jahren mit einer unmittelbaren Anbindung des Gewerbegebietes an die B 525 über einen Kreisverkehr, der den Verkehr Richtung Ortskern, Richtung Baugebiet Hangenfeld oder Richtung Bundesautobahn B 43, Ortsteil Appelhülsen, ableiten kann. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der B 525 und in ihrer Funktion als Ost-West-Achse durch die Gemeinde bestehen Restriktionen hinsichtlich direkter Zufahrtsmöglichkeiten auf die B 525. Die Erschließung der Handelszeile erfolgt deshalb ausschließlich über die Oststraße. Da der Bebauungsplan weitestgehend nur die vorhandene Nutzung planungsrechtlich sichert und lediglich in Teilbereichen eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung ermöglicht, ist keine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens durch die geplante und vorhandene Nutzung zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Knotenpunkte Bodelschwingstraße, B 525, Oststraße sind deshalb nicht zu erwarten. Das von GMA prognostizierte verkehrliche Mehraufkommen ist < 0,1 Prozent.

1.4.1 Rad- und Fußwegenetz

Der Änderungsbereich ist entlang der B 525 durch beiderseitige Fuß- und Radwege auf direktem Wege mit dem Ortskern verbunden.

1.4.2 Ruhender Verkehr

Die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze der einzelnen Betriebe sind grundsätzlich auf den privaten Betriebsgrundstücken unterzubringen. Dabei ist zu gewährleisten, dass ein in Abhängigkeit von den betrieblichen Erfordernissen ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden ist. Der Änderungsbereich verfügt sowohl an der westlichen Seite des Gebäudes als auch an der östlichen Seite des Gebäudes über großzügige Parkflächen.

(Der rechnerische Stellplatzbedarf des großflächigen Lebensmittelmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche wird gem. GMA-Gutachten bzw. Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NRW v. 12.10.2000 auf dem Untersuchungsgrundstück gedeckt). Der im Wesentlichen den Verkehr verursachende Lebensmittelmarkt wird durch zwei Zugänge, an der westlichen und östlichen Seite des Gebäudes jeweils von eigenen Parkflächen erschlossen, die erwarten lassen, dass sich die Besucherverkehre nicht störend auf den Verkehr auf der Oststraße auswirken werden.

1.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs Bodelschwinghstraße/Oststraße/B 525 befindet sich eine Bushaltestelle, so dass das Plangebiet gut an das Netz des ÖPNV angebunden ist.

I.5 Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der bestehenden hohen baulichen Ausnutzung des Plangebietes und der Tatsache, dass das Plangebiet seit mehreren Jahren baulich besiedelt ist, bleibt für zusätzliche freiraumplanerische Festsetzung wenig Raum. Städtebaulich ökologisch sinnvolle Maßnahmen, wie etwa die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen sind im vorliegenden Fall schwer umsetzbar, ohne die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen einzuschränken. Im Sinne der Sicherung der

bestehenden Betriebsstruktur wird daher von Begrüpfungsfestsetzungen für die betroffenen Gewerbegrundstücke abgesehen. Auf die naturschutzfachliche Stellungnahme, aufgestellt vom Fachplanungsbüro Lindschulte, wird Bezug genommen, sie wird in den Umweltbericht integriert, welcher Teil der Begründung ist.

I.6 Sonstige Belange

1.6.1 Ver- und Entsorgung

Gas-, Strom- und Wasserversorgung:

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

Telefonleitungen

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, bestehen die Leitungen i.d.R. schon. Bei Neuerung sind hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Löschwasserversorgung:

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

Die Löschwasserversorgung ist gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ V 331 anzuordnen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 1.600 Ltr. / Min (96 cbm/h) für ind. 2 Stunden im Planbereich sicherzustellen. Werden besondere Gebäude errichtet, so kann die erforderliche Löschwasserversorgung auch wesentlich höher liegen. Die erforderlichen Löschwassermengen sind dann durch den Betreiber sicherzustellen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung:

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlag- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher durch den Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz. Änderung am Niederschlagswasser- oder Schmutzwassersystem sind durch die heute bereits voll umfänglich bestehende Bebauung nicht zu erwarten. Die Pkw-Stellplätze sind bereits für die vorhandenen Geschäftslokale angelegt worden. Große versiegelbare Flächen stehen nicht mehr zur Verfügung. Der Einbau wassergebundener Materialien mit einem mindestens 25%igen Fugenanteil führt im Bereich der Gemeinde Nottuln nicht zu einer ökologisch sinnvollen Wasserversickerung, da aufgrund der bisherigen Erfahrungen die Versickerungswerte der Nottulner Böden bei 10 (hoch minus 7) oder schlechter liegen.

Abfallentsorgung:

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

1.6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes weder Altlasten, Altstandorte oder Bodenverunreinigungen noch Kampfmittel bekannt.

1.6.3 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes werden keine im Hinblick auf den Immissionsschutz schützenswerten Nutzungen geplant. Die nördlich der Appelhülsener Straße gelegenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Sie sind auch durch vorgelagerte Werk- und Verkaufshallen (Baumarkt, Metallgießerei) vor Lärm aus dem Bereich der Oststraße geschützt. Die wesentlich Lärm verursachenden Quellen Anlieferung und Parkraum sind insbesondere für den zur Erweiterung anstehenden Lebensmittelmarkt auf der zum Industriegebiet hingewandten, östlichen Seite zu finden.

Die Änderung des verbleibenden Bereichs GE (3) zu GI ist für die nächstgelegene Wohnbebauung durch das dazwischenliegende Sondergebiet sowie weitere Gewerbe- und Industriegebiete unproblematisch.

1.6.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist. Hinweise zu Bodendenkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunde sind im Rahmen der bisherigen Baumaßnahmen im Planungsbereich nicht bekannt geworden.

I.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	370.267 m ²
davon Sondergebiet	7600 m ²
private Grünfläche	keine
öffentliche Straßenverkehrsfläche	unverändert

II Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der der gemäß § 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführende Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und 2 a BauGB. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst schwerpunktmäßig Plangebiet Abschnitt b) des Bebauungsplanes.

II.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Vorhaben:

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Abschnitt I.1 näher erläutert. Im Wesentlichen sollen für den zeichnerischen Änderungsbereich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert und die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Der Änderungsbereich wird als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandels-Fachmarkt“ dargestellt. Grund dafür ist das unterschiedliche Warenangebot der im Plangebiet bestehenden bzw. zulässigen Einzelhandelsmärkte. Aus Gründen der Zentrenverträglichkeit werden die Sortimente und die zulässigen Verkaufsflächen der Märkte beschränkt.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen beinhaltet im Wesentlichen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten um eine positive Entwicklung des zentralen Hauptversorgungsbereiches nicht zu versperren.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Oststraße, die unmittelbar in die B 525 einmündet. Aus nördlicher Richtung besteht eine Verbindung zur Schapdettener Straße über Liebigstraße und östlich über die Weiterführung der Liebigstraße und Lise-Meitner-Straße wieder zur B 525. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Umweltschutzziele:

Die auf den im folgenden genannten Gesetze bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich mit der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz)
Tiere und Pflanzen, Landschaft Arten- u. Biotop-schutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im Wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tier und Pflanze sowie eines ansprechenden Landschaftsbildes. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung.
Boden u. Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Es soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im Allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- u. Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

II.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Mensch	Die bestehenden Einzelhandelsmärkte im Plangebiet übernehmen Funktionen der Versorgung der Bevölkerung mit den genannten zulässigen Gütern. Die im Plangebiet gelegene Wohnnutzung besitzt einen Schutzanspruch vor potenziellen Immissionen seitens der Einzelhandelsnutzung.	Hoch Hoch
Biotope, Pflanzen, biologische Vielfalt	Das Plangebiet und sein näheres Umfeld weisen aufgrund der großflächigen Versiegelung, der intensiven Nutzung und der stark befahrenen Straßen überwiegend eine nachrangige ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion für Fauna und Flora auf. Das gesamte Plangebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 in seinen baulichen Möglichkeiten nahezu vollständig versiegelt worden. Es finden sich keine Flächen mehr, denen eine besondere ökologische oder umweltrelevante Bedeutung zuzumessen ist.	Nachrangig Nachrangig
Boden	Aufgrund der intensiven Nutzung in der Vergangenheit ist nicht mehr von natürlich gewachsenen Bodenverhältnissen auszugehen. Beimengungen von anthropogenem Material im Zuge von Auffüllungen, Baumaßnahmen und Veränderungen innerhalb der letzten 30 Jahre sind wahrscheinlich. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.	Nachrangig
Grundwasser/Grundwasser	Nach Angabe der Bodenkarte sind die Böden nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. im Plangebiet ist von niedrigen Grundwasserständen auszugehen. Bezüglich der Verschmutzungsgefährdung befindet sich das Plangebiet in geringer Gefährdung. Der tonige Boden lässt eine Filterwirkung erwarten, so dass mögliche Verschmutzungen nicht schnell eindringen können oder sich schnell ausbreiten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Mittel
Luft und Klima	Das vorhandene Lokalklima ist geprägt von einem Übergangsklima des besiedelten Bereiches. Die Luftqualität entspricht weitestgehend der siedlungsraumtypischen Belastung der Gemeinde Nottuln, wobei jedoch an dieser Stelle die Emissionen aus dem motorisierten Verkehr auf der B 525 als Vorbelastung zu nennen sind.	Nachrangig
Arten- und Biotopen-	Im Plangebiet gibt es keine geschützten Arten bzw. Biotope. Die an das Plangebiet angrenzende,	Mittel

schutz	vorhandene Waldfläche und das dort vorhandene Biotop bieten seltenen und geschützten Arten einen potenziellen Lebensraum.	
Landschaft	Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgefüges. Prägend wirken insbesondere die gewerblichen Baukörper und die Verkehrsbewegungen. Eine visuelle Verbindung zur freien Landschaft ist aufgrund der B 525 nicht gegeben. Das Landschaftsbild ist daher von untergeordneter Bedeutung.	Nachrangig
Kultur und Sachgüter	Als Sachgüter sind die bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude zu nennen. Kulturgüter kommen im Plangebiet nicht vor.	Hoch
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld. Hieraus resultierende Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna haben aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese normalen Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. externe Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten). Als angrenzendes relevantes Wirkungsgefüge sind der Staatsforst und das nordöstlich der Liebigstraße liegende Biotop zu nennen, deren Vegetation und Fauna von feuchten bzw. nassen Bedingungen geprägt bzw. auf diese angewiesen sind. Unmittelbare Auswirkungen auf diese Flächen ergeben sich jedoch nicht.	Hoch

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung des Umweltzustandes im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen, da hier im Wesentlichen ein vorhandener Planungszustand planrechtlich gefasst wird. Bauliche Vorhaben im Plangebiet wären weiterhin auf Grundlage des alten Bebauungsplanes Nr. 63 zu beurteilen. Durch die Änderung soll eine positive Entwicklung des Hauptversorgungsbereiches ermöglicht werden. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes würde diese Möglichkeit nicht geschaffen.

II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	<p>Die bestehenden Funktionen (Wohnen und Arbeit) sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert. Es wird lediglich eine ungewollte Nutzung ausgeschlossen. Der Immissionsschutz dieser Wohnungen, bezogen auf den Gewerbelärm, ist im Bestand gewährleistet.</p> <p>Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung, da diese im nahegelegenen Umfeld oder im Ortskern gedeckt werden können. Die Verkehrsverbindung ist durch eine ÖPNV-Anbindung an der Appelhüsener Straße in ausreichendem Maße gesichert. Mit der Veränderung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.</p>
Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Nach geltendem Planungsrecht ist die bauliche Nutzung des Plangebietes bereits heute nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 63 möglich. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden mit den hier getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Baufenster sind in diesem Verfahren nicht erweitert worden. Im Plangebiet gibt es keine Biotopstrukturen oder Gehölze, die durch Festsetzungen gesichert werden müssten. Negative Auswirkungen auf den in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Staatsforst an der Otto-Hahn-Straße gehen von der Planung nicht aus (Otto-Hahn-Straße und Liebigstraße gehen nahtlos ineinander über). Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet.</p>
Boden	<p>Die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes sowie die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) sind für das vorliegende Bebauungsplanverfahren von untergeordneter Bedeutung, da bereits vorhandene Nutzungen mit hohem Versiegelungsgrad lediglich planungsrechtlich definiert und gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>
Wasser	<p>Mit der nun im Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzung im Plangebiet werden keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet, die über die derzeit bestehenden bzw. möglichen Intensitäten hinausgehen. So ist – wie allgemein unter derart versiegelten Bereichen – von einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate</p>

	<p>auszugehen. Schadstoffeinträge und Auswaschungen aus dem Boden sind mit der geplanten Nutzung und aufgrund nicht vorhandener Kontaminationen nicht zu erwarten. Das östlich des Plangebietes gelegene Biotop am Staatsforst wird von dieser Planung nicht betroffen. Störende Wirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>
Luft und Klima	<p>Da sich mit der Planung die bereits bestehende bzw. planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit hinsichtlich klimatisch wirkender Versiegelungen oder Bebauungshöhen nicht ändert, sind keine spürbaren Änderungen des vorhandenen Lokalklimas zu erwarten. Die aus den Verkehrsbewegungen der umliegenden Straßen B 525, Liebigstraße resultierenden lufthygienischen Belastungen im Plangebiet und seinem Umfeld erfahren durch die Planung ebenfalls keine nennenswerten Änderungen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima vorbereitet.</p>
Arten und Biotop-schutz	<p>Negative Auswirkungen der Planung sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten und Biotope im Plangebiet nicht gegeben. Das östlich des Plangebietes gelegene Waldgebiet mit dem Biotop ist als potenzieller Lebensraum von dieser Planung nicht betroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>
Landschaft	<p>Änderungen des Landschaftsbildes sind mit der Planung nicht verbunden. Es dominieren weiterhin die gewerblichen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.</p>
Kultur und Sachgüter	<p>Die im Plangebiet gelegenen Sachgüter Wohn- und Gewerbegebäude sind von der Planung nicht nachteilig betroffen, da sie in ihrem Bestand gesichert werden. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.</p>
Wirkungs-gefüge zwischen den Schutz-gütern	<p>Das Planungsrecht des Bebauungsplanes bewirkt bzw. beeinträchtigt keine Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>

II.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien:

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und dem sparsamen und effizienten Umgang mit Energien ist auszuführen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren vorbehalten bleibt, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin ist. Das vorhandene und zukünftige Planrecht gestattet den Einsatz entsprechender Alternativen.

Eingriffsregelung:

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung werden nicht erforderlich. Dies begründet sich darin, dass hier im Rahmen der 1. förmlichen Änderung des Bestandsbebauungsplanes im wesentlichen nur Regelungen zur Strukturierung der Handelslandschaft getroffen werden. Durch die beabsichtigten Änderungen werden keine weiteren Flächen für die Versiegelung freigegeben. Insoweit verbleibt es bei den bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 63.

Natura 2000:

Gebiete gemäß Natura 2000 sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

II.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Verbleibende erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch das Planungsvorhaben nicht.

II.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die baurechtlich genehmigte und bereits bestehende Bebauung in diesem Bereich wird somit lediglich bauleitplanerisch nachvollzogen. Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung der bestehenden Betriebe, Ausschluss von weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen) bezieht. Auch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt ausschließlich in der vorhandenen Immobilie und kann darum nicht an anderer Stelle vorgenommen werden.

II.7 Zusätzliche Angaben

Datenerfassung:

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes und zusätzlich einer vor Ort durchgeführten Besichtigung des städtebaulichen ökologischen Zustandes der Umgebung. Für die Festlegung der Sortimentstruktur wurde neben dem tatsächlichen Bestand auch eine Studie der Firma GMA zugrunde gelegt. Darüber hinausgehende technische Verfahren waren nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Monitoring:

Gemäß § 4 c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gemäß § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die Überwachung im Hinblick auf die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen entfällt, weil diese Regelung bereits im Bebauungsplan Nr. 63 geklärt worden ist. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfung im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Davon unbenommen ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.

II.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet an der B 67“ sollen bestehende Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert und zentrenverträglich gesteuert werden. Das Ziel der zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen wird mit dem Ausschluss von derartigen Nutzungen im Plangebiet erzielt. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten flächenübergreifenden spezifischen Umweltziele werden beachtet und sind nicht betroffen.

- Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes wären keine Verbesserungen des Umweltzustands zu erwarten, jedoch weitere Einzelhandelsansiedlungen auf der Grundlage des an dieser Stelle unzureichenden Bebauungsplanes Nr. 63 entstanden. Somit wird die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklung, hier insbesondere die Ansiedlung weiterer nicht gewollter Einzelhandelsansiedlung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eingeschränkt.
- Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf den konkreten Bestand in der Zeile, östliche Seite der Oststraße zum Kreisverkehr B 525 und Liebigstraße, bezieht. Bezüglich der getroffenen textlichen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele der 1. Förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 in gleicher Weise erreicht werden können.
- Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfung im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Eine Überwachung von Ausgleichsmaßnahmen entfällt, da in der 1. Förmlichen Änderung keinerlei Veränderungen niedergelegt wurden, die das ursprüngliche Ausgleichskonzept des Bebauungsplanes Nr. 63 verändert. Insgesamt werden bei der Aufstellung des Bebauungsplangebietes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.