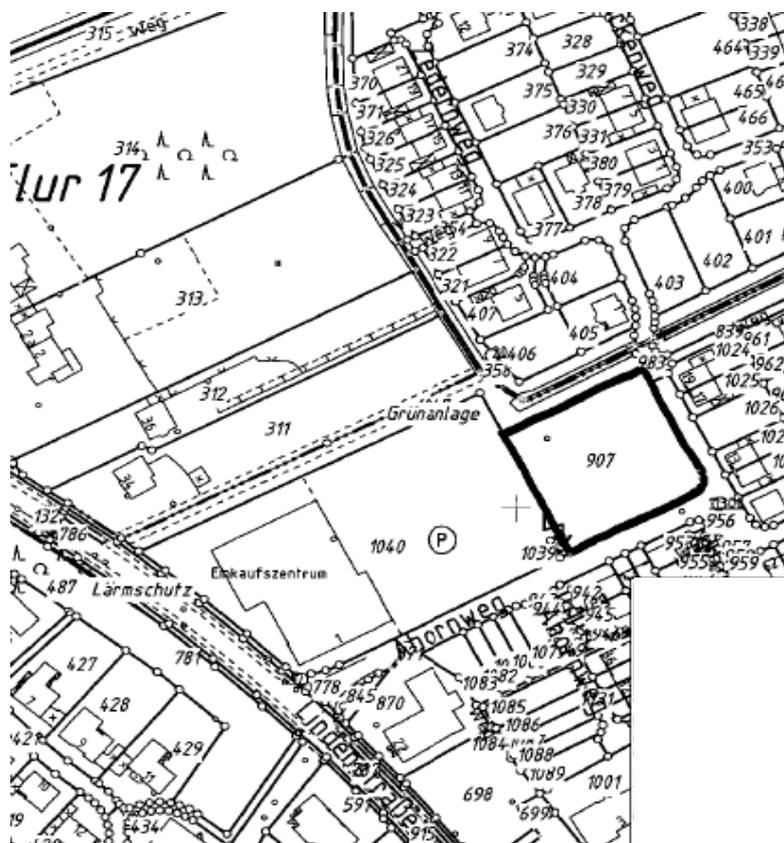


Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91  
(1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Appelhülsen-Nord I“)



Fassung zum Satzungsbeschluss

Lage .....	2
Ziel und Zweck der Planung .....	2
Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	3
Anpassung an übergeordnete Planungen .....	4
Verkehrliche Erschließung .....	4
Immissionen.....	4
Altlasten/Bodenverunreinigungen .....	5
Einzelhandelsentwicklung des Ortes.....	5
Neue und geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans .....	6
Art der baulichen Nutzung .....	6
Maß der baulichen Nutzung .....	7
Baugrenzen.....	7
Verkehr.....	8

## ***Lage***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 liegt im Ortsteil Appelhülsen, östlich der Lindenstraße (L844) und nördlich der Münsterstraße (L551). Der Bebauungsplan Nr. 91 umfasst die förmliche Änderung eines Teilabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 78 nördlich des Ahornweges und östlich der Lindenstraße (heutiges K + K- Grundstück).

Der Geltungsbereich der Planänderung (im Planausschnitt dick umrandet) liegt im Ortsteil Appelhülsen, angrenzend an den vorhandenen K+K-Markt, dem Ahornweg und dem Brulandbach.

## ***Ziel und Zweck der Planung***

Bei der Planung des Baugebietes Appelhülsen Nord I wurde mit einer wesentlich stärkeren Entwicklung der Kinderzahlen gerechnet. Damit keine Engpässe entstehen, wurde ein zusätzlicher Kindergarten eingeplant. Nach dem Ausbau des St. Josef-Kindergartens von einer Zwei-Gruppen- in eine Vier-Gruppen-Einrichtung im Jahre 2001 ist es zu einem noch weiteren Ausbau der Kindergartenplätze in Appelhülsen nicht mehr gekommen. Hier werden seit dieser Zeit acht Kindergartengruppen durch die Kath. Kirchengemeinde betrieben.

Der Bedarf an Betreuungseinrichtungen für unter Dreijährige wird weitestgehend auch zukünftig in bestehenden Kindergärten gedeckt werden können, da die Anzahl der Kinder mit Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz auch in Nottuln rückläufig ist.

Die vorhandene Fläche, die derzeit als Stadtteilpark genutzt wird, könnte darum einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Verwirklichung von Wohnbebauung wird aufgrund der derzeitigen Vermarktungssituation und der hohen Lärmwerte nicht angestrebt.

Zu Beginn der Planungen für das Baugebiet Appelhülsen Nord I waren in dem Bereich des heutigen K+K-Grundstückes ursprünglich zwei weitere Baufelder angelegt, in denen auch weiterer Einzelhandel hätte stattfinden können. Aufgrund der fehlenden Nachfrage hatte der K+K-Markt seine Stellplätze auf diese Fläche ausgedehnt.

Anstelle des Kindergartens soll darum eine Fläche für einen Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt zur Sicherung der Nahversorgung in Appelhülsen ausgewiesen werden.

Standortalternativen dazu gibt es in Appelhülsen nicht. Geeignete brachliegende Flächen sind innerorts nicht vorhanden. Flächen am Ortsrand sind städtebaulich nicht gewünscht. Die Nahversorgung soll wohngebietsnah stattfinden. Eine Agglomeration mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt ist zur Schaffung eines kleinen Nahversorgungsstandortes städtebaulich sinnvoll.

### ***Bebauungsplan der Innenentwicklung***

Gem. § 13 a BauGB kann das Planverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn der Plan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Im vorliegenden Änderungsverfahren dient das Planverfahren der Wiedernutzbarmachung der zurzeit brachliegenden, bzw. als Quartierspark genutzten Fläche.

Die anderen Voraussetzungen des § 13 a BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Grundfläche beträgt weitaus weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## ***Anpassung an übergeordnete Planungen***

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a BauGB im Nachhinein (als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel der nicht unter den § 11 abs. 3 BauNVO fällt) angepasst. Eine Berichtigung von Fläche für den Gemeinbedarf in Sonderbaufläche für nicht großflächigen Einzelhandel widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Fläche ist im Regionalplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt und die Sonderbaufläche wird auf Lebensmitteleinzelhandel beschränkt, der nicht unter die Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt. Eine Agglomerationsbetrachtung der beiden Märkte ist nicht notwendig, da diese – bis auf die Stellplatznutzung - getrennt agieren.

## ***Verkehrliche Erschließung***

Das Grundstück ist mit 2.701 m<sup>2</sup> an und für sich zu klein für einen Nahversorgungsmarkt. Bei einer Mitnutzung der Stellplätze des K+K-Marktes ist eine Ansiedlung jedoch möglich. Der Ahornweg ist bis zur T-Kreuzung als Sammelstraße mit getrenntem Gehweg ausgebaut und kann den Verkehr tragen, bzw. eine Anlieferung ist auch über die Lindenstraße möglich. Die Auswirkungen eines Nahversorgungsmarktes und Empfehlungen zur Verbesserung der Situation sind im Verkehrsgutachten (Anlage 1) dargestellt. Die möglichen Verbesserungen auf Bebauungsplanebene sind in die Planung miteinbezogen worden.

## ***Immissionen***

Generell sind durch die Anlieferung und den Besucherverkehr eines Einzelhandelsbetriebes Immissionen zu erwarten. Dabei werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet, aber dennoch ist eine zusätzliche Belastung durch Lärmimmissionen für die Anwohner zu erwarten. Dieser Belang der Anwohner wird gegenüber dem Ziel der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung zurückgestellt.

Im Rahmen eines konkreten Ansiedlungswunsches ist dieser durch ein Lärmschutzgutachten überprüft worden. Diese Überprüfung hat gezeigt, dass die Werte der TA-Lärm eingehalten werden können, wenn bestimmte Auflagen eingehalten werden. Diese Auflagen (z.B. Beschränkung der Anlieferungszeiten) können nicht über den Bebauungsplan festgeschrieben werden. Die Voraussetzungen für die Bestimmungen der Baugenehmigung können jedoch bereits im Bebauungsplan angeboten werden.

Dementsprechend werden die wahrscheinlich notwendigen Flächen für die Erstellung von Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) und Verbote von Ein- und Ausfahrten bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

### ***Altlasten/Bodenverunreinigungen***

Das Grundstück liegt im Bereich des ehemaligen Firmengeländes Desitem, eines Textilveredelungsbetriebes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Appelhülsen Nord I“ sind umfassende Bodenuntersuchungen vorgenommen worden. Dabei sind u.a. Öle und Wachse gefunden worden, jedoch keine hochtoxischen Rückstände. Im Rahmen der Aufbereitung sind Teile des Bodens geräumt worden. Abschließend bestand die Möglichkeit dort Wohn- und Gartennutzung – oder wie für das zu betrachtende Grundstück eine Kindergartennutzung – zu verwirklichen. Eine Nutzung für einen Lebensmittelmarkt, stellt keine besonders schutzwürdige Nutzung dar, so dass auch eventuell noch vorhandene „Schadstoffnester“, die nie völlig ausgeschlossen werden können unschädlich sind.

### ***Einzelhandelsentwicklung des Ortes***

Der zentrale Hauptversorgungsbereich der Gemeinde Nottuln liegt im Ortsteil Nottuln. Im Gegensatz zu den Ortsteilen Darup und Schapdetten hat Appelhülsen eine eigene Nahversorgung. Diese findet hauptsächlich entlang der Lindenstraße und in ihrer Verlängerung der Bahnhofstraße statt. Der Rat der Gemeinde Nottuln hat einen zentralen Hauptversorgungsbereich abgegrenzt, eine Abgrenzung von Nebenzentren oder Nahversorgungszentren liegt jedoch nicht vor und soll bei der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes von 2005 mit untersucht werden. Ein mögliches Nahversorgungszentrum ist jedoch im o.g. Bereich zu sehen. Nach der Schließung eines kleinen Nahversorgers ist der vorhandene Vollsortimenter an der Lindenstraße neben Bäckereien, einem Getränkeladen und einem Schlecker die einzige Nahversorgung in Appelhülsen. Insgesamt bestehen in den Bereichen Lebens- und Genussmittel sowie Körperpflege/Drogerieartikel in Appelhülsen ca. 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei einem jährlichen Kaufkraftpotenzial von mehr als 9.000.000 € in Appelhülsen ist die Kaufkraft in Appelhülsen noch nicht ausgeschöpft. Um Verkehre zu vermeiden ist eine wohnungsnah Versorgung von

Vorteil. Der Planbereich liegt in Appelhülsen sehr zentral und kann durch mehrere Wohngebiete schnell – vor allem auch zu Fuß und mit dem Rad - erreicht werden. Diese städtebaulich integrierte Lage ist der Grund für die Wahl des Grundstückes.

### ***Neue und geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans***

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### Wahl des Gebiets nach BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" festgesetzt. Eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wäre in einem Mischgebiet oder allgemeinen Wohngebiet zwar ebenfalls zulässig, jedoch soll an dieser Stelle aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine Wohnbebauung ermöglicht werden (s.o.). Durch das für einen Lebensmittelmarkt notwendigerweise große Baufeld, geht die Steuerungswirkung, die durch die Anordnung der Baufelder für Wohnbebauung notwendig wäre, verloren. Bei einem Mischgebiet wäre die nach BauNVO notwendige Durchmischung auf dem relativ kleinen Grundstück nicht gegeben. Der Miteinbezug von vorhandener Wohnbebauung würde für diese eine Verschlechterung der Schutzansprüche gegenüber Immissionen bedeuten. Eine weitere Gliederung des Mischgebietes würde einen Verlust an städtebaulicher Steuerungswirkung bedeuten und nicht die Realität abbilden. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes kann spezifisch die Nutzung festgesetzt werden und die möglichen Folgen können im Verfahren eruiert werden.

##### Zulässige Sortimente

Lebensmittel ist eines der wichtigsten Sortimente für die wohnungsnaher Nahversorgung. Wie oben bereits dargestellt ist die Nahversorgung durch Lebensmittel in Appelhülsen noch nicht völlig abgedeckt. Unter Lebensmitteln sind auch Back- und Fleischwaren, Getränke und Süßwaren zu verstehen.

In der Regel führen die heute marktüblichen „Supermärkte“ auch Drogerieartikel und Haushaltswaren, die gem. Nottulner Liste nahversorgungsrelevante Sortimente sind. Diese Sortimente sollen nicht als Hauptsortimente zulässig sein, da dadurch eine positive Entwicklung des Nottulner Hauptversorgungsbereiches gefährdet sein könnte und der Bedarf im kleinen Ortsteil Appelhülsen nicht so groß ist. Durch die Zulässigkeit als Randsortimente sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Hauptversorgungsbereich zu erwarten. Zur klareren Definition ist – analog zu den Werten für großflächige

Einzelhandelsvorhaben Landesentwicklungsprogramm – eine Obergrenze von 10 % für Randsortimente festgesetzt. Unter den Randsortimenten sind auch die sogenannten „Aktionsartikel“ zu verstehen, die mittlerweile regelmäßig zu den Sortimenten der Lebensmittelbetriebe zählen, auch wenn sie nicht originär diesem Sortiment zuzurechnen sind.

### Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe

Auf eine flächenbezogene Obergrenze der Verkaufsflächen ist bewusst verzichtet worden, da die Heranziehung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausreichende Steuerungsmöglichkeiten bietet. Durch die zentrale städtebaulich integrierte Lage und die Begrenzung des Sortimentes auf Lebensmitteleinzelhandel mit entsprechenden Randsortimenten ist keine Beeinträchtigung des Nottulner zentralen Hauptversorgungsbereiches oder dem andere Nachbarorte zu erwarten. Die Beschränkung auf Betriebe die nicht unter den § 11 Abs. 3 BauNVO fallen schützt vor negativen Auswirkungen und bietet die notwendige Flexibilität, da die Rechtsprechung sich zu den Verkaufsflächen ab wann negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorliegen ändern kann. Zusätzlich ist das, aus anderen Gründen, gewählte Maß der baulichen Nutzung so, dass sich eine „natürliche“ Verkaufsflächenobergrenze ergibt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von der Obergrenze für sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO als Grundflächenzahl nicht 0,8, sondern 0,6 festgesetzt. Der Grund dafür ist die Nähe zur Wohnbebauung, hier soll keine zu starke Verdichtung stattfinden. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem des angrenzenden Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“.

Es ist maximal ein Geschoss zulässig, die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 entsprechend festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossigkeit soll ein zu massiven Baukörper in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung verhindern. Die zusätzliche vorhandene textliche Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 (91), dass bei einer eingeschossigen Bebauung maximal eine Firsthöhe von 9,50 m zulässig ist, unterstützt dies.

### **Baugrenzen**

Die Baugrenze bildet ein Baufeld im Nordosten des Grundstücks/Geltungsbereiches. Es ist so angelegt, dass die Stellplatzanlage in Richtung vorhandenes Sondergebiet angelegt werden muss – so dass der Baukörper eine Abschottung zur dahinterliegenden Wohnbebauung liegt. Baulinien sind nicht erforderlich.

### **Verkehr**

Da es sich bei dem Ahornweg um eine Sammelstraße handelt, die auch durch Fußgänger und Radfahrer häufig frequentiert wird, soll eine Beschränkung der Ein- und Ausfahrten gem. Empfehlung des Verkehrsgutachtens so festgesetzt werden, dass nur im vorderen Bereich das Grundstück erschlossen werden kann. So wird eine unnötig starke Belastung des Ahornweges im hinteren Bereich vermieden.

### **Immissionsschutz**

Um einen möglicherweise erforderlichen Immissionsschutz nicht planungsrechtlich zu verhindern, wird an der sinnvollen Stelle (zu den Wohngärten der dahinterliegenden Wohnbebauung) dafür eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Ansonsten wird der Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.