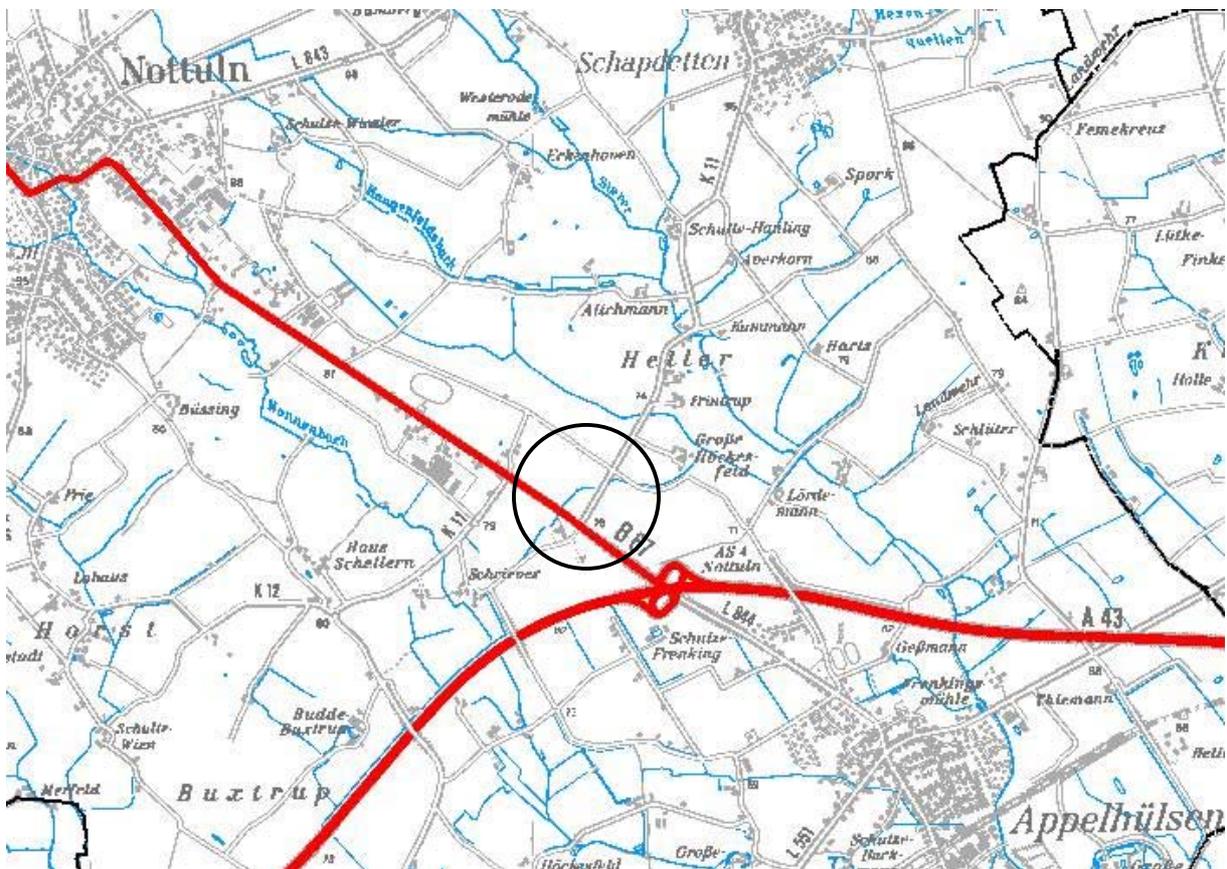


Begründung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln



Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

INHALT

| | |
|--|-----------|
| I BEGRÜNDUNG | 4 |
| I.1 Ziel der Flächennutzungsplanänderung..... | 4 |
| I.2 Begründung der Auswahl des Gebietes (Alternativen)..... | 4 |
| I.3 Beschreibung des Gebietes..... | 5 |
| I.3.1 Lage..... | 5 |
| I.3.2 Nutzung..... | 5 |
| I.3.3 Eigentümer..... | 6 |
| I.4 Planerische Vorgaben..... | 6 |
| I.4.1 Regionalplan..... | 6 |
| I.4.2 Landschaftsplan..... | 6 |
| I.5 Verkehrliche Erschließung..... | 7 |
| I.5.1 ÖPNV-Erschließung..... | 7 |
| I.5.2 Fuß- und Radwege..... | 7 |
| I.6 Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| I.6.1 Niederschlagsentwässerung..... | 8 |
| I.6.2 Abfälle..... | 8 |
| I.7 Immissionen..... | 8 |
| I.7.1 Lärmimmissionen..... | 8 |
| I.7.2 Geruchsmissionen..... | 9 |
| I.8 Sonstige Umweltaspekte | 9 |
| I.10 Begründung der einzelnen Darstellungen und textlichen Bestimmungen | 10 |
| I.10.1 Bauflächen..... | 10 |
| I.10.2 Einzelhandel..... | 11 |

Begründung zu 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

| | |
|--|------------------|
| <i>1.10.3 Sonstige Darstellungen</i> | <i>11</i> |
| <i>I.11 Eingriffe in Natur und Landschaft</i> | <i>11</i> |

I Begründung

1.1 Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die gewerblichen Flächen in der Gemeinde Nottuln sind nahezu vollständig ausgeschöpft. Lediglich kleinere Flächen (insgesamt weniger als 1 ha), die zum Teil aufgrund benachbarter Wohnbebauung nur eingeschränkt gewerblich nutzbar sind, stehen zur Verfügung.

Durch die Ausweisung eines neuen, gewerblichen Baugebietes, das möglichst wenigen Restriktionen ausgesetzt ist und eine gute verkehrliche Ausgangslage bietet, sollen zur Sicherung von bestehenden Nottulner Betrieben Verlagerungen ermöglicht und eine Ansiedlung neuer Betriebe, verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze, erzielt werden.

Dabei muss auf Freiflächen zurück gegriffen werden, da bereits versiegelte Flächen, z.B. in Form von Brachflächen oder Konversionsflächen – nicht zur Verfügung stehen. Auch eine stärkere Verdichtung in bestehenden Gebieten ist auf Grund des bereits gegebenen hohen Nutzungsgrades nicht möglich.

Da die Arbeitsplatzdichte in den Nottulnern Gewerbe- und Industriegebieten vergleichsweise gering ist, soll auf flächenintensive Betriebe mit wenig Arbeitsplätzen verzichtet werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch" aufgestellt.

1.2 Begründung der Auswahl des Gebietes (Alternativen)

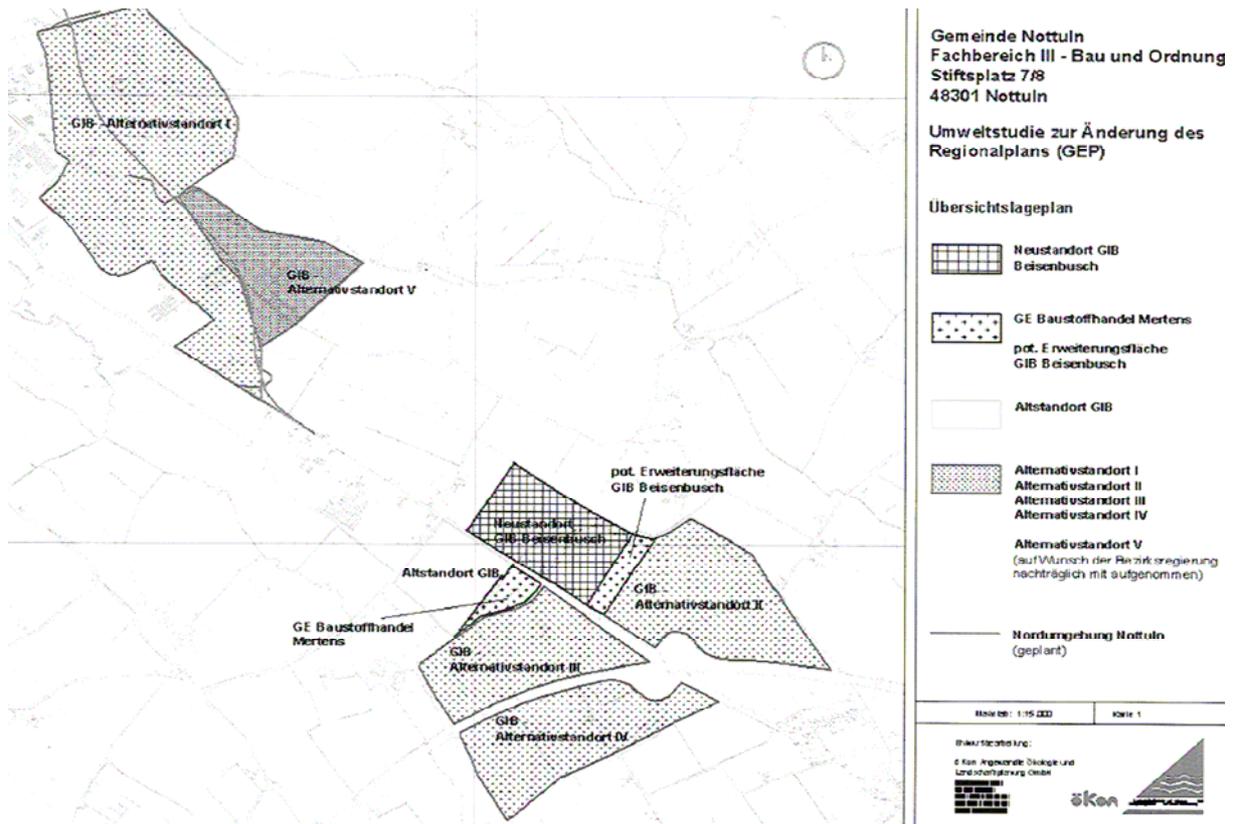
Bei der Auswahl eines möglichen Gebietes wurden im Rahmen der Regionalplanänderung im Vorhinein verschiedene Alternativen betrachtet (s. Abb.).

Vom Grundsatz her war die Zielsetzung jedoch, möglichst in der Nähe des Autobahnanschlusses Nottuln einen Standort zu finden. Zudem sollte durch eine Lage zwischen den Ortsteilen Nottuln und Appelhülsen ein gemeinsamer Gewerbestandort für beide Ortsteile gebildet werden.

Ebenfalls bei der Auswahl beachtet wurden die ökologische Wertigkeit und die Existenz von Wohnhäusern in und um den Planbereich.

Ein weiteres entscheidendes Auswahlkriterium war die Flächenverfügbarkeit, die nicht für alle potenziellen Flächen gegeben ist.

Begründung zu 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln



Die Bewertung der Alternativstandorte ergab den ausgewählten Standort Beisenbusch.

1.3 Beschreibung des Gebietes

1.3.1 Lage

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

1.3.2 Nutzung

Nahezu die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Hofstelle oder andere Gebäude sind auf dem Gebiet nicht mehr vorhanden. Lediglich ein Parkplatz von ca. 3500 m² liegt westlich der Kreisstraße, angrenzend an die Bundesstraße.

Durch das Gebiet führt die Kreisstraße 11 in Richtung des Ortsteiles Schapdetten. Ebenfalls durch das Gebiet fließt ein unbenanntes Gewässer, das von verschiedenen Gehölzen

Begründung zu 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

bestanden ist. Der schwach ausgebaute Niederungsbach fließt in den Hellerbach, der wiederum in die Stever mündet.

Angrenzend an die Bundesstraße liegt östlich der Kreisstraße eine Streuobstwiese von ca. 2600 m², die als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan Baumberge Süd festgesetzt ist. Ebenfalls im Landschaftsplan, als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, ist eine ca. 8000 m² große Fläche im Nordosten des Plangebietes, dort ist auch der Gewässerlauf mit integriert, während er weiter südlich nicht gesondert unter Schutz gestellt ist.

I.3.3 Eigentümer

Das Gebiet gehört überwiegend der Gemeinde Nottuln. Eigentümer der Kreisstraße ist der Kreis Coesfeld. Eine Fläche von ca. 4 ha gehört derzeit noch einem Privateigentümer, mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Gemeinde jedoch Eigentümer der Fläche.

I.4 Planerische Vorgaben

I.4.1 Regionalplan

Voraussetzung für ein Bauleitplanverfahren war eine Regionalplanänderung. Mit der 16. Änderung des Regionalplans, Teilabschnitt Münsterland, wurde ein Flächentausch vorgenommen. Aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit wurde der bislang im Regionalplan ausgewiesene Gewerbe- und Industriebereich aufgegeben und für den Planbereich Gewerbe- und Industriebereich dargestellt. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

I.4.2 Landschaftsplan

Im Abschnitt I.3.2 „Nutzung“ wurde bereits geschildert, dass zwei kleinere Flächen im Landschaftsplan festgesetzt sind.

Die größere Fläche, die Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2.01 ist

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Artenvielfalt, der strukturellen Vielfalt und der Vernetzungselemente,
- wegen der Vielfalt, Eigenart, und Schönheit des Landschaftsbildes,
- und wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung geschützt.

Die Obstwiese als geschützter Landschaftsbestandteil ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- und zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes geschützt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Zielsetzungen in ihrer Erfüllung teilweise beeinträchtigt.

1.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle, der Lage an der Bundesstraße und der Kreisstraße ausgezeichnet.

Die Anknüpfung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße soll nur über die Kreisstraße erfolgen. Damit ist die Neuerrichtung mehrerer komplizierter Verkehrsknoten nicht erforderlich und der Verkehrsfluss der Bundesstraße wird nicht gestört. Für die Größe des Gebietes ist ein Anschlusspunkt an die Bundesstraße völlig ausreichend. Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Bundesstraße wird dies sichergestellt.

1.5.1 ÖPNV-Erschließung

Durch die Haltestelle „Abzweig Schapdetten“ an der Bundesstraße wird eine gute Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV sichergestellt. Durch eine Schnellbuslinie besteht eine mindestens stündliche Anbindung an den Ortsteil Nottuln und nach Münster. In Richtung Appelhülsen und damit auch an den dortigen Bahnhof besteht ein stündliches Taxibusangebot. Die Ortsteile Darup und Schapdetten sowie einige Nachbargemeinden können durch Umstieg in Nottuln erreicht werden.

1.5.2 Fuß- und Radwege

Der vorhandene Wirtschaftsweg soll nicht weiter ausgebaut werden und kann damit auch nicht der Erschließung dienen. Auch hier werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Wirtschaftsweg ist jedoch eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in den Ortskern Nottuln und soll darum mit einem Fuß- und Radweg an das Gewerbegebiet angebunden werden. Eine Fußwegeverbindung wird entlang des Gewässers angelegt.

Hierdurch soll unter anderem eine erhöhte soziale Kontrolle entlang des Gewässers ermöglicht werden.

1.6 Ver- und Entsorgung

1.6.1 Niederschlagsentwässerung

Eine Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet ist laut Bodengutachten schlecht möglich, da die überwiegend oberflächennah anstehenden Bodenschichten nur als gering bis sehr gering wasserdurchlässig eingeschätzt werden und daher für eine Versickerung ungeeignet sind (IBG 2005).

Darum soll das Niederschlagswasser ortsnah und gedrosselt in das Gewässer eingeleitet werden.

Für den Fall von Starkregenereignissen soll ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes errichtet werden. Die Auswahl des Standorts erfolgt in erster Linie aus topographischen Gesichtspunkten (tiefster Punkt im Plangebiet) und entsprechend der Möglichkeiten in ein Gewässer gedrosselt einzuleiten. Das Regenrückhaltebecken wird im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt.

1.6.2 Abfälle

Die Wendeanlagen sind ausreichend für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert.

Für die Entsorgung von Altglas wird ein Standort für Glascontainer innerhalb einer Grünfläche vorgesehen.

1.7 Immissionen

1.7.1 Lärmimmissionen

Wichtig für die Bauleitplanung ist zum einen der Lärm, den das Gewerbegebiet verursacht und zum anderen der Lärm, dem die Nutzer des Gewerbe- und Industriegebietes ausgesetzt sind.

Zum ersten ist festzustellen, dass ein Ausschluss lärmintensiver Betriebe nicht notwendig ist, da der Abstand zur nächsten Wohnnutzung 200 m beträgt. Der Schutzstatus der Wohnnutzung ist durch seine Lage im Außenbereich vergleichbar mit der eines

Mischgebietes. Dadurch ist eine zusätzliche Beschränkung mit Hilfe des Abstandserlasses NRW auf Ebene des Bebauungsplanes nicht mehr notwendig.

Die §§ 8 und 9 der BauNVO sehen vor, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll auf Ebene des Bebauungsplanes teilweise eingeschränkt werden, zum einen, da im Bereich der Bundesstraße die Lärmrichtwerte überschritten werden (s. Altenberge, 2007: S. 2) und zum anderen, um im Bereich der Industriegebiete keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch Betriebsleiterwohnungen hervorzurufen.

I.7.2 Geruchsimmissionen

Ebenfalls ein Kriterium für die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen ist die Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen. Emittenten sind hier die vier landwirtschaftlichen Betriebe der näheren Umgebung. In einem Geruchsgutachten wurden diese Belastungen anhand der Geruchsimmissionsrichtlinie geprüft (s. Langguth 2007). Dabei wurden auch die Entwicklungsabsichten der Landwirte mit einbezogen. Das Gutachten ergibt, dass die zulässigen 15 % der Jahresstunden, in denen Gerüche auftreten dürfen, nicht überschritten werden. Im Nordwesten des Plangebietes liegen die Werte jedoch im Grenzbereich. In Bezug auf Gerüche sind grundsätzlich keine Einschränkungen bei der Ansiedlung von der Betriebswohnungen vorhanden.

Für die betroffenen Hofstellen entstehen durch die Planaufstellung keine Nachteile zum Bestand oder Einschränkungen in den Entwicklungsmöglichkeiten (s. Langguth 2007, S. 3).

I.8 Sonstige Umweltaspekte

I.8.1 Gewässer

Das Gewässer soll nicht aus dem künftigen Gewerbegebiet verlegt werden. Richtung Nordwesten kann es nicht verlegt werden, da das Gelände hierhin ansteigt. Richtung Südwesten würde zwar das Gefälle stimmen, da hier jedoch die potentiellen Erweiterungsflächen liegen, würde das Gewässer ev. in einigen Jahren wieder im Gewerbegebiet liegen. Eine Umgehung von auch der Potenzialfläche würde eine enorme Streckenverlegung bedeuten. Im Gebiet kann das Gewässer zu einer Auflockerung und

Durchgrünung beitragen. Ein angemessener Schutzstreifen von 5 – 8 Metern sichert nicht nur das Gewässer ausreichend, sondern auch die alte Landwehr parallel zum Gewässer.

I.8.2 Boden

Das Thema Boden ist im Umweltbericht behandelt. Indizien das Altlasten vorhanden sind liegen nicht vor. Soweit bekannt ist, waren die Flächen (bis auf die Kreisstraße) immer Ackerland.

1.9 Kampfmittel/Altlasten

Laut Aussage der Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelräumdienst) bestehen Hinweise auf vereinzelte Bombardierung, Bombenabwurfgebiet in Teilbereichen. Nach einer umfassenden Untersuchung konnten sich jedoch keine der Verdachtsmomente bestätigen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle von begründeten Kampfmittelverdachten oder bei tatsächlichen Kampfmittelfunden die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen sind und die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen sind. Altlasten sind nicht bekannt. Im Bereich der alten Hofstelle Beisenbusch sind Schüttungen festgestellt worden. Es gibt jedoch keinen Hinweis darauf, dass diese kontaminiert sind.

1.10 Begründung der einzelnen Darstellungen und textlichen Bestimmungen

I.10.1 Bauflächen

Im Geltungsbereich der Planänderung wird das Gebiet allgemein als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die Lage fernab von Siedlungsgebieten besteht im Plangebiet auch die Möglichkeit, stärker emittierende Betriebe, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind, anzusiedeln. Demnach sollen im nachfolgenden Bebauungsplan sowohl Gewerbegebiete als auch Industriegebiet festgesetzt werden.

I.10.2 Einzelhandel

Aufgrund der peripheren Lage des Gewerbegebietes, weit entfernt von der Wohnbebauung, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein. Welche Sortimente zentrenrelevant sind, wurde im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln) eruiert und per Ratsbeschluss vom 01.06.2010 als sogenannte Nottulner Liste festgelegt. Die Liste ist der Begründung beigefügt.

Die Bestimmung wird aufgrund der besonderen Lage als so wichtig angesehen, dass dies schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes geregelt werden soll.

1.10.3 Sonstige Darstellungen

Für sonstige Darstellungen besteht kein Erfordernis. Kleinere Bestandteile des Gebietes wie Grünflächen oder das erforderliche Regenrückhaltebecken können auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden.

1.11 Eingriffe in Natur und Landschaft

Siehe Umweltbericht.