



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 190/2010

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
19.11.2010

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 124 "Ehemalige Molkerei, Appelhülsen"
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ unter Berücksichtigung der im Sachverhalt genannten Zielsetzung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen:

Es entsteht interner Aufwand für die Durchführung des Planverfahrens. Beauftragung eines Lärmgutachtens: ca. 8.000 €. Erschließungskosten auch evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen entstehen nicht (rein private Erschließung).

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	08.12.2010	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	21.12.2010	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Die Firma Raiffeisen Steverland eG wird, wie bereits in Vorlage 163 dargelegt, aller Voraussicht nach Ihren Betriebssitz möglichst kurzfristig in das Gewerbegebiet Beisenbusch verlagern. Damit würde eine etwa 11.000 m² große Gewerbefläche im Ortsteil Appelhülsen brach fallen. Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, besteht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich sollte dabei nicht nur das Grundstück der Firma Raiffeisen selbst umfassen, sondern auch angrenzende zurzeit brach liegende Flächen einbeziehen und somit eine Fläche von ungefähr 1,5 Hektar umfassen. Dabei wird der dreieckförmige Geltungsbereich im Süden begrenzt durch die Bahnanlagen, im Westen durch den künftigen Verlauf der Bahnhofstraße; im Norden und Osten durch den Salmbreitenbach (siehe Anlage 1).

Rahmenbedingungen

Im Bebauungsplanverfahren gilt es, eine Vielzahl von auf das Gebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in die Abwägung einzustellen. Kernaspekt ist das Thema Lärm. Einerseits ist der Geltungsbereich stark durch Lärm belastet, der zum einen von der Bahnstrecke und zum anderen von hinter der Bahnstrecke liegenden Industriebetrieben ausgeht. Dies grenzt die Nutzbarkeit für Wohnzwecke im Geltungsbereich ein. Andererseits grenzt das Gebiet nur getrennt durch den Salmbreitenbach an ein Allgemeines Wohngebiet, so dass für Gewerbebetriebe im Geltungsbereich ebenfalls bestimmte Beschränkungen entstehen. Um hier zu gesicherten Erkenntnissen zu gelangen, ist die Erstellung eines Lärmgutachtens notwendig.

Weiterhin ist insbesondere bei einer künftig möglichen Wohnnutzung sicherzustellen, dass keine Altlasten im Boden vorhanden sind (Gutachten liegt bereits vor).

Ziele des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung der Fläche geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung kann in den am stärksten durch Lärm belasteten Bereichen entlang der Bahnstrecke ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung bestimmte belästigende Betriebe ausgeschlossen werden (Gliederung gemäß Abstandserlass NRW). In weniger belasteten Bereichen und als Übergang zur Wohnbebauung soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, um hier eine Wohnnutzung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Hinsichtlich der Art der Nutzung soll ferner zum Schutz des Nahversorgungszentrums Appelhülsen sowie des Hauptzentrums Nottuln entsprechend dem durch den Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Integration der geplanten Bahnunterführung sein. Hierzu soll durch Baugrenzen und in Teilbereichen u.U. durch Baulinien eine Orientierung der Bebauung zur Bahnhofstraße erreicht werden, um die Eingangssituation für Appelhülsen zu verbessern.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ kann als Bebauungsplan der

Vorlage Nr. 190/2010

Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dadurch kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Prüfung der Umweltbelange findet im Verfahren dennoch selbstverständlich statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im äußersten Osten als Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wäre demnach bei teilweiser Festsetzung eines Mischgebietes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren könnte jedoch auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden und der Flächennutzungsplan im Nachgang im Wege der Berichtigung gem. § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand