



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 029/2011

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
12.04.2011

Tagesordnungspunkt:

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

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

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	11.05.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Wie bereits in der Beschlussvorlage 190/2010 (Aufstellungsbeschluss) beschrieben, unterliegt das Gelände der Raiffeisen in Appelhülsen ganz erheblichen Sachzwängen durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen. Insbesondere das Thema „Lärm“ schränkt die Nutzungsmöglichkeiten stark ein. Nach intensiven Abstimmungsgesprächen insbesondere mit der Immissionsschutzbehörde beim Kreis Coesfeld ergibt sich die in der Anlage dargestellte mögliche Flächennutzung.

Art der Nutzung

Gewerbegebiet

Aufgrund der zulässigen Lärmemissionen des südlich der Bahn gelegenen Industriegebietes besteht auch nördlich der Bahn ausschließlich die Möglichkeit, ein Gewerbegebiet vorzusehen. Der von den Bahngleisen ausgehende Lärm stellt dabei keine zusätzliche Verschlechterung der Situation dar.

Schutz der angrenzenden Wohnbereiche

Das auf den neu geschaffenen Gewerbeflächen anzusiedelnde Gewerbe seinerseits muss Rücksicht auf die umliegenden Nutzungen des Wohngebietes hinter dem Salmbreitenbach und das neu entstehende Mischgebiet nehmen.

In einem 50-m-Streifen sind entlang der Wohn-/ Mischbebauung nur nicht und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Alle gemäß Abstandserlass NRW Abstandsflächen auslösenden Gewerbebetriebe sind ausgeschlossen. Auf diese Weise ist dem Schutzanspruch des angrenzenden Wohngebietes Rechnung getragen.

Der Bereich entlang der Bahnanlage steht ebenfalls nicht und nicht wesentlich störendem Gewerbe offen. Durch eine Öffnungsklausel des Abstandserlasses sind im Ausnahmefall auch Betriebe der geringsten Abstandsklasse VII zulässig.

Mischgebiet

Der Eckbereich zur Bahnhofstraße kann als Mischgebiet ausgewiesen werden. Eine Ausweisung als Mischgebiet schließt an die Festsetzungen und Nutzungen entlang der Bahnhofstraße im weiteren Verlauf an (Mischgebiet und Wohnen). Städtebaulich kann auf diese Weise zum einen eine gewünschte städtebauliche Verdichtung erreicht werden. Der Ortseingang aus Richtung Süden kommend wird auch auf der östlichen Seite gefasst. Zum anderen ermöglicht er eine flexible Nutzung in Richtung Wohnen wie auch in Richtung Gewerbe/ Dienstleistungen. Dadurch kann ein Leerstandsrisiko deutlich reduziert werden. Die im Mischgebiet zulässige Wohnfunktion ist ausreichend vor Lärm geschützt. Auch den vom Investor explizit gewünschten Alternativnutzungen Wohnen/ Dienstleistungen/ Gewerbe wird Rechnung getragen.

Einzelhandel

Ferner soll 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.

Ausnahmsweise können Kleinsteinheiten – z.B. Bäcker – zur Versorgung des unmittelbaren Umfelds und aufgrund der Nähe zum Bahnhof zugelassen werden.

Maß der Nutzung

Die Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und unmittelbar an der verdichteten Bahnhofstraße gelegen lassen eine verdichtete Nutzung zu. Durch die gute verkehrliche

Vorlage Nr. 029/2011

Anbindung ist gerade eine verdichtete, auf die Schaffung von Arbeitsplätzen ausgerichtete Bebauung wünschenswert. Sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Mischgebiet können die nach Baunutzungsverordnung gebietstypischen Höchstgrenzen der Überbauung (Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,6) ermöglicht werden.

Aufgrund der spezifischen Lage stellt eine verdichtete Bebauung zugleich einen Schallschutz zwischen den vorhandenen Lärmquellen (Bahngleise, Industriegebiet südlich der Bahn) und den schützenswerten Bereichen (Bestandsgebiet nördlich des Salmbreitenbaches, neues Mischgebiet) dar.

Im Übergangsbereich zum jenseits des Salmbreitenbaches gelegenen Wohngebiet ist die Bebauung auf zwei Vollgeschosse bzw. eine entsprechende Höhenfestsetzung zu beschränken. In Richtung der Bahnanlagen kann auch eine höhere Bebauung zugelassen 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.

Erschließung

Das Gelände ist durch die Bahnhofstraße bereits voll erschlossen. Bei einer internen Grundstücksteilung sind die jeweiligen Eigentümer für die interne Erschließung verantwortlich.

Altlasten

Die vorliegenden Gutachten weisen auf keine Altlasten hin, die die vorgesehenen Nutzungen beeinträchtigen oder im Bebauungsplan gesondert aufgeführt werden müssen. Weiterhin sind die Bauherren im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Umsetzung der Maßnahmen angehalten, besondere Aufmerksamkeit walten zu lassen, da die vorliegenden Gutachten naturgemäß auf Stichprobenbetrachtungen beruhen. Die Gutachten liegen den derzeitigen Grundstückseigentümern vor.

Verfahrenshinweis

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. 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:

Darstellung der Flächenaufteilung des Bebauungsplanes

Vorlage Nr. 029/2011

Verfasst:
gez. Wilbrand

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand