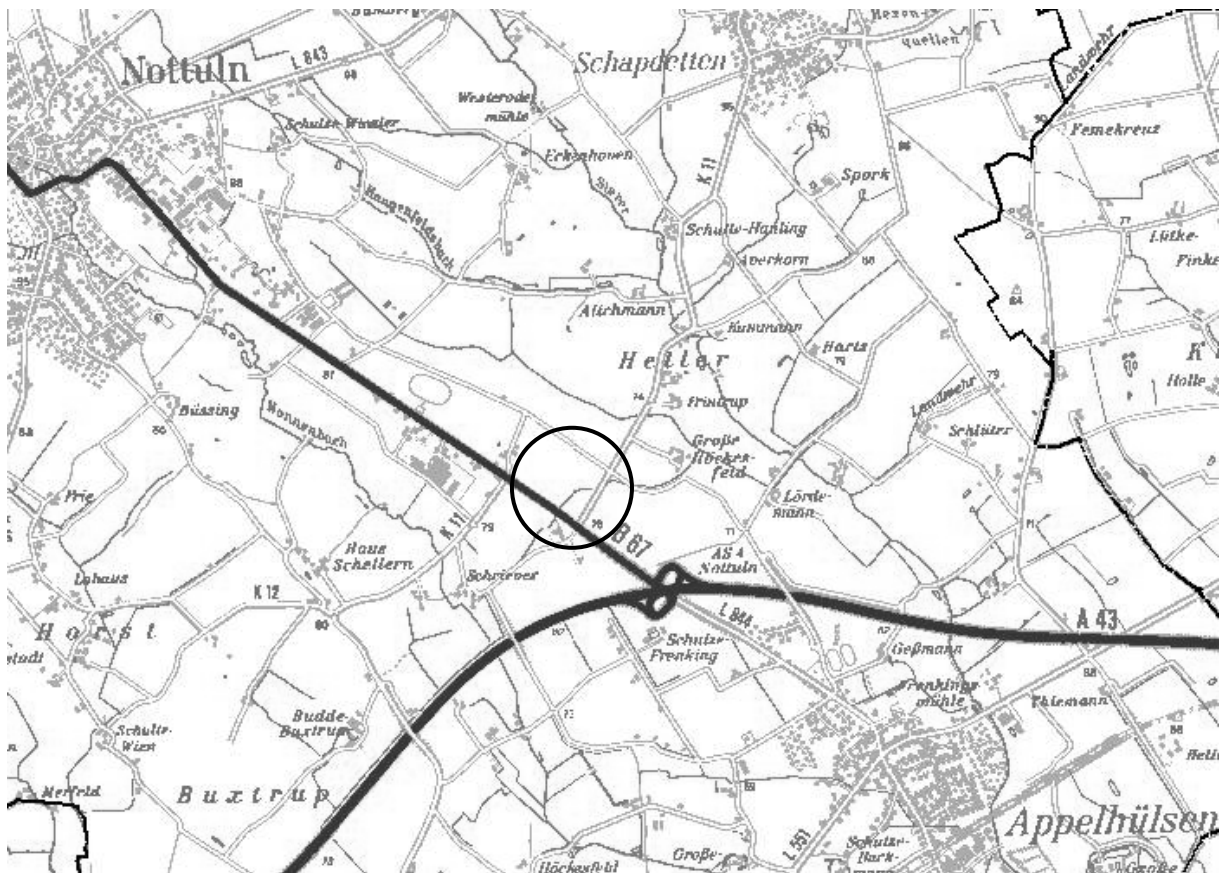


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“



Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

I Begründung

I.1 Ziel und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ ist am 18.11.2010 durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden. Seit den im Herbst 2010 begonnen verstärkten Vermarktungsbemühungen zeigt sich jedoch, dass bei einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Anpassungsbedürfnis besteht, um den Anforderungen der Wirtschaft gerecht werden zu können. Insbesondere eine angepasste Erschließung soll den Anforderungen der Wirtschaft nach großzügigen Grundstückszuschnitten Rechnung tragen. Die im Einzelnen durchgeführten Änderungen sind Kapitel I.5 zu entnehmen.

I.2 Beschreibung des Gebietes

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.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gegenwärtig wird das Plangebiet noch landwirtschaftlich genutzt. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist im Jahr 2011 vorgesehen.

I.3 Planerische Vorgaben

I.3.1 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Für den Bebauungsplan Nr. 109 wurde die 62. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Dort wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine textliche Festsetzung im Flächennutzungsplan regelt die Zulässigkeit von Betrieben mit Einzelhandelsnutzung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.4 Verfahren

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2010 durch den Rat der Gemeinde Nottuln gefasst und am 28.12.2010 im Amtsblatt der Gemeinde Nottuln bekannt gemacht.

Im Zeitraum vom 07.01.2011 bis 07.02.2011 hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung stattgefunden (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1). Im Zeitraum vom 29.04.2011 bis 29.05.2011 hat die Offenlage sowie die Behördenbeteiligung stattgefunden (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2).

I.5 Begründung der Änderungen

I.5.1 Verschiebung der östlichen Erschließungsstraße

Die östlich Erschließungsstraße wird um 65 m nach Süden verschoben. So entsteht südlich (Richtung B 525) dieser Fläche ein Grundstück, dessen Zuschnitt optimal für einen Grundstückskäufer geeignet ist. Nördlich der Straße entsteht so ein sehr großes zusammenhängendes Grundstück, das in dieser Form ansonsten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden ist, für das aber eine Nachfrage besteht. Die Verschiebung dient somit den Belangen der Wirtschaft. Durch die Verschiebung ändert sich die Flächenbilanz nicht.

Durch die Verschiebung entstehen statt einer vierarmigen Kreuzung mit der K11, an der sich die östliche und westliche Erschließungsstraße gegenüberliegen, zwei dreiarmlige 65 m voneinander entfernt liegende Knotenpunkte. Durch diese Änderung wird angesichts der geringen prognostizierten Querschnittsbelastungen (K11 südlich der beiden Kreuzungen: 362 Kfz in der Spitzenstunde; westliche Erschließungsstraße: 118 Kfz in der Spitzenstunde; östliche Erschließungsstraße: 88 Kfz in der Spitzenstunde) keine bedeutende Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse erwartet.

Mit der Verschiebung der festgesetzten Verkehrsfläche einher geht folgende Änderung:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung

Der Bereich nördlich der östlichen Erschließungsstraße wird einheitlich als GI 2 statt als GI 1 ausgewiesen. Dies führt dazu, dass auch in diesem Bereich zukünftig Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da Einzelhandelsbetriebe sich auf den Eingangsbereich des Gewerbe- und Industriegebietes Beisenbusch konzentrieren sollen. Dieser Eingangsbereich verschiebt und verkleinert sich durch die versetzte Erschließungsstraße entsprechend.

Zur Optimierung der Nutzbarkeit der östlichen Erschließungsstraße wurde der Wendehammer an das Ende der Straße verschoben.

I.5.2 Entfall der festsetzten Obstwiese

Im Kreuzungsbereich zwischen der K 11 und B 525 setzt der Bebauungsplan eine Fläche zum Erhalt von Bäumen fest. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 sollte eine hier befindliche Obstwiese erhalten und weiter entwickelt werden. Da die Obstwiese mittlerweile bis auf einen kleinen Restbestand abgängig ist, soll diese Festsetzung aufgehoben werden. Dies dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da so eine etwa 3.000 m² große Fläche als Gewerbefläche genutzt werden kann, die in das übrige Gebiet integriert und erschlossen ist. Eine zusätzliche Ausweisung an anderer nicht integrierter Stelle wird damit überflüssig.

Mit dem Entfall der Pflanzbindung sind negative Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese werden im Umweltbericht näher beschrieben.

Mit dem Entfall der Pflanzbindung einher geht:

- die Festsetzung eines parallel zur B 525 verlaufenden Pflanzstreifens analog zum restlichen Gebiet
- eine entsprechende Ausweitung der Baugrenzen
- eine Verkürzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten um etwa 20 m, um den neu gewonnen Gewerbebereich besser erreichen zu können. Es verbleibt von der B 525 aus gesehen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten von 50 m, so dass eine sichere Abwicklung des Verkehrs gewährleistet ist.

I.5.3 Modifikation der Festsetzungen zu Betriebswohnungen

Der Bebauungsplan schließt in der geltenden Fassung Betriebswohnungen in den Industriegebieten aus. So soll sichergestellt werden, dass in diesen Gebieten auch stärker emittierende Betriebe angesiedelt werden können. Um diesen Schutz der Industriegebiete zu verbessern soll im Zuge der 1. Änderung auch in einem Streifen von 60 m angrenzend an die Industriegebiete die Nutzung von Betriebswohnungen ausgeschlossen werden.

So kann verhindert werden, dass unmittelbar angrenzend an die Industriegebiete schutzbedürftige Wohnungen entstehen.

Trotz dieser Festsetzungen stehen weiterhin ausreichend Bereiche in den Gewerbegebieten zur Verfügung, in denen Betriebswohnungen ausnahmsweise und unter Beachtung der näher definierten textlichen und Gestaltungsfestsetzungen zulässig sind. Ebenfalls zum Schutz der Funktion der Industriegebiete dürfen die hier errichteten Wohnungen jedoch nur mit Aufenthaltsräumen auf den den Industriegebieten abgewandten Gebäudeseiten errichtet werden. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

I.5.4 Änderung von Standort und zulässiger Höhe einer Sammelwerbeanlage (Werbepylon)

Im Eingangsbereich des Gewerbe- und Industriegebiets setzt der Bebauungsplan eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Sammelwerbeanlage / Pylon mit einer maximalen Höhe von 90 m über NHN fest. Damit konnte eine Sichtbarkeit von der Bundesstraße B 525 sichergestellt werden.

Durch mögliche künftige Nutzer wurde Interesse signalisiert, einen Werbepylon in einer Höhe zu errichten, der eine Sichtbarkeit von der Autobahn 43 sicherstellt. Im Sinne der Stärkung der Belange der Wirtschaft, soll dies ermöglicht werden. Hierfür ist eine Höhe von etwa 40 m erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird entsprechend geändert. Ebenfalls angepasst an die größere Höhe, wird auch die Größe der einzelnen Werbeflächen erhöht.

Diese Erhöhung und Vergrößerung des zulässigen Werbepytons bedeutet insbesondere einen Eingriff in das Landschaftsbild. Dies wird jedoch hinter den Belang der Förderung der Wirtschaft zurückgestellt. Auch weiterhin wird die Zulässigkeit auf eine Sammelwerbeanlage beschränkt, die grundsätzlich allen im Geltungsbereich ansässigen Gewerbetreibenden ermöglicht, diesen zu nutzen. So kann der Eingriff in das Landschaftsbild begrenzt werden. Eine genauere Analyse wird im Umweltbericht erfolgen

Da durch den unter Kapitel I.5.2 genannten Entfall der Obstwiese der bisherige Standort des Werbepytons auch für andere Gewerbebetriebe genutzt werden kann, soll der Standort im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls geändert werden. Vorgesehen ist nun ein bislang als öffentliche Grünfläche ausgewiesener Bereich im Kreuzungsbereich der K 11 mit der westlichen Erschließungsstraße. Hier wird als Art der Nutzung nun ein etwa 350 m² großes Gewerbegebiet festgesetzt (GE 1). Das hier durch Baugrenzen zur Verfügung

gestellte Baufeld ließe, falls der Werbepylon nicht realisiert wird, auch andere gewerbliche Nutzungen zu. Angesichts der Grundstücksgröße wären z.B. ein Imbiss oder ein kleines Bürogebäude denkbar.

Die bislang hier festgesetzte öffentliche Grünfläche hat weder einen besonderen ökologischen Wert, noch erfüllt sie eine besondere Aufenthaltsfunktion, so dass der Entfall städtebaulich begründbar ist.

Die Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht entsprechend angepasst.

I.5.5 Hinweis: Eintragung eines Höhenbezugspunktes

Zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes ist ein Höhenbezugspunkt im Kreuzungsbereich von B 525 / K 11 eingetragen worden.

I.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu zusätzlichen Eingriffen, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Eine entsprechende aktualisierte Bilanzierung wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichts erfolgen.

I.7 Flächenbilanz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes verringert sich der Anteil öffentlicher Grünflächen geringfügig:

18,5 ha insgesamt

Gewerbegebiet: ca. 8,1 ha

Industriegebiet: ca. 6,6 ha

öffentliche Grünfläche und Gewässer: ca. 0,8 ha

Straßen- und Wege: ca. 2,4 ha

Regenrückhaltebecken: ca. 0,6 ha

II Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ ist der Begründung als Anlage beigefügt, sowie eine Bewertung zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Aufstellung eines Werbepylons im Bebauungsplangebiet.

Inhaltlich wurden hier insbesondere die Auswirkungen des Werbepylons auf das Schutzgut Landschaftsbild und die Auswirkungen der entfallenden Obstwiese auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen untersucht sowie eine aktualisierte Eingriffsbilanzierung erarbeitet.