

Anlage 3



Gemeinde Nottuln

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf zur Offenlage

Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Hangenfeld“ erstreckt sich im Osten des Ortsteils Nottuln südlich der Bundesstraße 525.

Der Änderungsbereich umfasst, da es sich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen handelt, den gesamten Geltungsbereich. Auf Grund der Formulierung der textlichen Festsetzung, die sich nur auf Gewerbegebiete bezieht, betrifft die Änderung nur zwei Grundstücke im Norden des Geltungsbereichs direkt an der Bundesstraße 525. Die genaue Planabgrenzung ist der Planzeichnung sowie unten stehender Skizze zu entnehmen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Ziele und Zwecke der Planung

Am 01.06.2010 hat der Rat der Gemeinde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedet. Dieses entfaltet für sich genommen keine rechtlich bindende Wirkung. Diese kommt nur bei verbindlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen, die auf diesem Konzept beruhen, zustande.

Somit ist eine Anpassung alter Bebauungspläne an die nun geltende Konzeption erforderlich. Eine solche Notwendigkeit besteht nun beim Bebauungsplan Nr. 80 „Am Hangenfeld“. Hier wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes eine Sortimentsbeschränkung für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich entlang der B 525 festgesetzt. Angesichts der nun voraussichtlich bevorstehenden Bebauung eines bislang brach liegenden Grundstückes sollte hier eine Anpassung dieser Festsetzung an die gegenwärtige Zielkonzeption erfolgen, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes rechtlich verbindlich zu sichern.

Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele des § 24a LePro beziehen sich ausschließlich auf großflächige Einzelhandelsvorhaben. In dem hier betroffenen Gewerbegebiet sind jedoch ausschließlich nicht-großflächige Vorhaben zulässig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Bereich, auf den sich die Änderung auswirken als gewerbliche Baufläche dar. Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Nottuln hat das Einzelhandelskonzept einschließlich der hierin gegebenen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sortimentsliste für die Gemeinde Nottuln („Nottulner Liste“) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept bildet somit die Leitlinien für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet.

Die Gewerbegebiete, auf die sich die Änderung des Bebauungsplanes bezieht, befinden sich gemäß der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße (siehe auch Karte der zentralen Versorgungsbereiche in Anlage 1 der Begründung). Dieses Nahversorgungszentrum erfüllt die Nahversorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Ortsteils Nottuln. Gemäß Einzelhandelskonzept soll an diesem Standort eine Sicherung und Stärkung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, eine Sicherung und Stärkung des Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie eine Sicherung des Angebots im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich erfolgen. Zum Schutz des Hauptversorgungszentrums ist hingegen eine Weiterentwicklung im zentrenrelevanten Sortimentsbereich nicht zu empfehlen. Welche Sortimente zentrenrelevant sind, wird im Einzelhandelskonzept – begründete durch die lokale Einzelhandelssituation – in der sogenannten „Nottulner Liste“ festgelegt.

Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt, da durch die Anpassung der zulässigen Sortimente im Einzelhandel die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die ursprüngliche Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Hangenfeld“ bleibt unverändert. Weiterhin führt die Änderung nicht zur Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete).

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (2) BauGB auf Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) verzichtet werden. Im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 soll auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auf eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Eine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB findet jedoch statt.

Weiterhin ist im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abzusehen.

Festsetzungen

Entsprechend der Ausführungen im Kapitel Einzelhandelskonzept sollen durch die textliche Festsetzung Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten, die zentrenrelevant sind, ausgeschlossen werden. Zulässig sind damit dann Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Um den Einzelhandelsbetriebe eine sachgerechte Ergänzung ihres Hauptsortimentes zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Dies wird jedoch dadurch eingeschränkt, dass sie den Hauptsortimenten zugeordnet sein müssen und den Hauptsortimenten deutlich untergeordnet sein müssen. Durch diese Beschränkungen kann sichergestellt werden, dass es nicht zu einer nennenswerten Beeinträchtigung des Hauptversorgungsbereichs kommt.

Im Vergleich zur bestehenden Festsetzung des Bebauungsplanes führt die Änderung insbesondere dazu, dass bislang unzulässige Hauptsortimente aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel zulässig werden.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ändert sich im Plangebiet nicht.

Auch Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ insbesondere durch Lärm sind durch die Änderung nicht zu erwarten, da bereits heute Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich zulässig sind und sich nur die Zulässigkeit der Sortimente ändert.

Auch sonstige öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut. In den Gewerbegebieten, auf die sich die Planänderung auswirkt, besteht heute nur ein etwa 4.000 m² großes unbebautes Grundstück. Ein Bewuchs auf dem überbaubaren Teilen des Grundstückes existiert nur in Form einer regelmäßig gemähten Rasenfläche. Diese stellt somit keinen potentiellen Lebensraum für geschützte Arten dar.