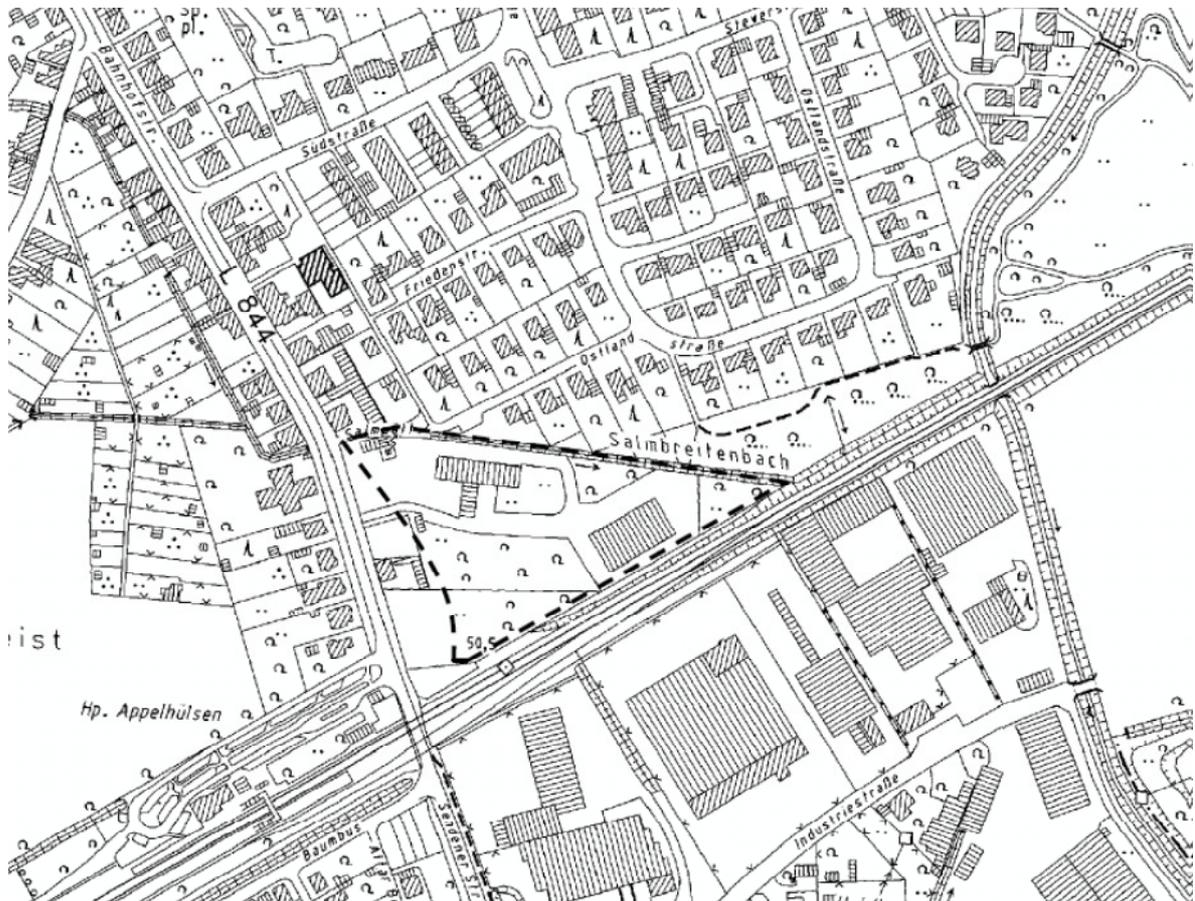




Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ 1. Änderung - Begründung -

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss, September 2012

Inhalt

1. Einführung	2
1.1 Lage und Abgrenzung.....	2
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	2
2. Verfahren.....	3
3. Planungsbindungen.....	3
3.1 Ziele der Raumordnung	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3. Landschaftsplanung	3
3.4 Bebauungsplanung.....	3
4. Ausgangssituation	4
4.1 Heutige Nutzung des Plangebietes	4
4.2 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	4
5. Städtebauliches Konzept / Ziel und Zweck der Planung	4
6. Begründung der Änderungen.....	5
6.1 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6.2 Neuer Zuschnitt des MI 1	6
7. Auswirkungen auf die Umwelt.....	6
7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft/Ortsbild	6
7.2 Artenschutz	6

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ ist deckungsgleich mit dem des bestehenden Bebauungsplans. Er liegt im Süden des Ortsteils von Appelhülsen. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Dreieck zwischen der Bahnstrecke, dem geplanten künftigen Verlauf der Bahnhofstraße und dem Salmbreitenbach und umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Gelände soll zügig der gewünschten Nachnutzung zugeführt werden, um das Brachliegen der Fläche zu verhindern. Darum hat der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen der Gemeinde Nottuln am 14.03.2012, sowie der Rat der Gemeinde Nottuln am 20.03.2012, beschlossen, einige Planfestsetzungen flexibler zu gestalten.

2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 124 „ Alte Molkerei Appelhülsen“ wurde am 20.03.2012 in der Sitzung des Rates der Gemeinde Nottuln gefasst. Da für die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1. BauGB wird abgesehen. Der Plan wird in der Zeit vom 18.07.2012 bis zum 17.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange werden zeitgleich gemäß § 4(2) BauGB aufgefordert, ihre Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung abzugeben.

Im vereinfachten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

3. Planungsbindungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Grenzbereich zwischen Wohnsiedlungsbereich (im Norden) und Gewerbe- und Industriebereich (im Süden) dar. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und in untergeordneten Teilen als Waldfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In diesen Bereichen wird der Flächennutzungsplan im Nachgang zum ursprünglichen Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Es handelt sich hier jedoch nur um einen untergeordneten Bereich (gemischte Baufläche statt gewerbliche Baufläche) und entspricht insofern bereits der nördlich angrenzenden tatsächlichen Nutzung. Insofern ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

3.3. Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft bestehen nicht.

3.4 Bebauungsplanung

Der Inhalt des Bebauungsplans 124 „Alte Molkerei Appelhülsen“ wird hier nur hinsichtlich der allgemeinen Plankonzeption und der für die 1. Änderung relevanten Festsetzungen dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt im Nordwesten des Plangebietes an der Bahnhofsstraße und entlang des Salmbreitenbachs ein Mischgebiet fest, südöstlich daran angrenzend bis zur Bahn folgt ein Gewerbegebiet.

Das Mischgebiet ist in zwei Zonen aufgeteilt: im MI 1, angrenzend zur vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße, ist eine Mindestfirsthöhe von 8m festgesetzt. Ansonsten decken sich die Festsetzungen mit denen im MI 2: Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50m zuzüglich 1,50m bei Flachdachbebauung. Die maximal zulässige Firsthöhe ist 11m.

Das Gewerbegebiet ist ebenfalls in zwei Zonen unterteilt, die nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe eingeschränkt sind. Stärker emittierende Betriebe sind im GE 2 entlang der Bahnlinie zulässig, während zum Mischgebiet hin weniger emittierende Betriebe angeordnet sind (GE1). Die Einteilung richtet sich nach der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007. Im GE 1 beträgt die maximal zulässige Oberkante der Gebäude 11m, im GE 2 12m. Diese maximale Oberkante darf von technisch erforderlichen, untergeordneten Bauteilen (z.B. Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) in Ausnahmefällen um bis zu 5m überschritten werden.

3.5 Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln aus dem Jahr 2009 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Eine Einzelhandelsentwicklung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wird durch das Gutachten auf Grund des geringen Einwohnerpotentials im Ortsteil Appelhülsen nicht empfohlen, da dies zu einer Beeinträchtigung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches führen würde. Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und wird bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4. Ausgangssituation

4.1 Heutige Nutzung des Plangebietes

Ein Großteil des Plangebietes wurde bis in die 1980er Jahre als Molkerei (gegründet 1889) genutzt. Dieses gewerblich genutzte Grundstück ist überwiegend versiegelt und wird derzeit noch durch einen Landhandel gewerblich genutzt. Dieser wird die Nutzung aber im Laufe des Jahres 2012 aufgeben. Das Gebäude des Landhandels wird voraussichtlich als Lagerraum weiter genutzt. Abseits des gewerblichen Grundstücks liegt im südlichen Bereich des Plangebietes ein heute brach liegendes Grundstück. Hierbei handelt es sich um die Gartenflächen eines ehemals an der Bahnhofstraße gelegenen Gebäudes, das im Vorgriff auf die geplante Bahnunterführung abgerissen wurde. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein zurzeit ebenfalls nicht baulich genutztes etwa 1.300 qm großes Grundstück (Wiese, junger Baumbestand), das durch einen Imker genutzt wird.

Die im Boden vorhanden gewesenen Altlasten sind inzwischen gesichert bzw. entfernt. Es finden derzeit Arbeiten zur Verlegung des Abwasserkanals in den Norden des Plangebietes statt.

4.2 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Bahnhofstraße. Die Bahnhofstraße (L 844) quert die Bahnstrecke gegenwärtig über einen Bahnübergang. Hier ist zukünftig eine Bahnunterführung geplant. Wenn diese fertiggestellt ist, erfolgt die Zufahrt Rampenbeginn der Unterführung, der am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches liegt.

5. Städtebauliches Konzept / Ziel und Zweck der Planung

Das städtebauliche Konzept des bestehenden Bebauungsplanes 124 „alte Molkerei Appelhülsen“ wird weitestgehend beibehalten: Das Gelände der heute überwiegend brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche soll künftig in einer abgestuften Variante sowohl als Mischgebiet als auch als Gewerbegebiet genutzt werden. Damit soll die Funktion als Bindeglied zwischen dem

südlich befindlichen Industriegebiet und dem nördlich befindlichen allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

Weiterhin wird ein besonderes Augenmerk auf den Bereich entlang der Bahnhofstraße gelegt. Diese verbindet seit Aufnahme des Bahnverkehrs in den 1870er Jahren den Bahnhof mit dem Ortskern. Entlang der Straße hat sich eine dichte Bebauung mit einer einheitlichen Bauflucht entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes eröffnet unter perspektivischer Berücksichtigung der künftigen Bahnunterführung am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs die Möglichkeit, diese Linie mit neuer Bebauung aufzugreifen. Ebenso wird es durch die 1. Änderung an diesem Entrée zum Planbereich möglich, etwas höhere Gebäude als bisher zu errichten. Die bisher im Bebauungsplan an dieser Stelle vorgesehene Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt um eine flexiblere Grundstücksausnutzung und Gebäudeform zu ermöglichen.

6. Begründung der Änderungen

Es werden Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und beim Zuschnitt einer Gebietsfestsetzung vorgenommen.

6.1 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Im Übergangsbereich zum jenseits des Salmbreitenbachs gelegenen Wohngebiet und der Bebauung an der Bahnhofstraße ist die Bebauung im Mischgebiet auf eine gegenüber der Bestandsituation angepasste Firsthöhe beschränkt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird angehoben, um bei dreigeschossiger Nutzung eine bessere Ausnutzbarkeit der Obergeschosse zu gewährleisten. Um im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Gewerbegebiet eine wirtschaftlich zweckmäßige Nutzung von Baukörpern mit Flachdächern zu ermöglichen, wird die maximale Traufhöhe für Flachdächer demgegenüber um weitere 1,50m angehoben. Auch in diesem Fall ist dadurch nun eine dreigeschossige Nutzung möglich.

Direkt angrenzend an der Bahnhofstraße wird in einem Teilbereich des Mischgebietes (MI 1) eine Mindestfirsthöhe festgesetzt, um an dieser bedeutsamen Eingangssituation für Appelhülsen eine städtebaulich prägnante Bebauung sicherzustellen. Hier im Bereich M 1 ist auch eine etwas höhere Gebäudeform zur Adressbildung denkbar. Darum dürfen Gebäudeteile, die mehr als 5 Meter hinter der Baugrenze zurückweichen und nicht mehr als 25% der in MI 1 liegenden Grundfläche des Gebäudes überdecken, eine Oberkante von bis zu 14,50m erreichen. So wird der Bau eines Gebäudes ermöglicht, das einerseits von einer weiteren Distanz gegenüber den umliegenden Bauten leicht hervortritt. Andererseits wirkt das Gebäude im Straßenbild nicht erdrückend: Die von der Bahnhofstraße aus sichtbaren Gebäudeteile passen sich in ihrer Höhenentwicklung an die Umgebung an und die höheren Gebäudeteile treten einige Meter von der Straßenkante zurück.

Im GE 2 darf die Gebäudeoberkante bis zu 12m erreichen. So wird ein Übergang zu den Gebäuden im südlich angrenzenden Industriegebiet geschaffen und gleichzeitig ein Beitrag zum Lärmschutz der nördlich gelegenen Wohnbebauung geleistet.

Die zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile wird im GE 1 und GE 2 auf 7m heraufgesetzt, damit z.B. an Pylonen abgehängte Dachkonstruktionen genehmigt werden können. Diese vergrößern die nicht von Stützpfählern unterbrochene Nutzfläche der Gebäude und erhöhen somit die Ausnutzbarkeit der Gebäude. Im MI sind 2m zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausreichend.

Die bisher festgesetzte Baulinie entfällt, um einen größeren Spielraum bei der Ausnutzung der Flächen zu erhalten. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von drei m zur Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Sie entsprechen somit der Mindestabstandfläche nach § 6 der derzeit gültigen Bauordnung für Nordrhein-Westfalen. Einzig parallel zum Salmbreitenbach wird dieser Abstand auf 5m zum Schutz des Gewässers erhöht.

6.2 Neuer Zuschnitt des MI 1

Die Abgrenzung des MI 1 orientiert sich nun im Osten an einer Parallele zur Bahnhofstraße, in Verlängerung der bestehenden Grundstücksgrenzen. Im Süden reicht der Bereich bis an die Fläche für Werbeanlagen. So kann entlang der Zufahrt zum Plangebiet und der Ein- und Ausfahrt der geplanten Bahnunterführung ein adressbildendes höheres Gebäude errichtet werden.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft/Ortsbild

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Anhebung der zulässigen Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile auf 7m lässt keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten.

Durch die Anhebung der maximal zulässigen Traufhöhe im MI 1 und MI 2 werden in Kombination mit dem großen zusammenhängenden Baufeld Gebäude möglich, die in ihrer Gesamtwirkung massiver als die Bestandsbebauung sein können und sich dadurch gegenüber der Bestandsbebauung und dem Ortsbild abheben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im MI 1 darf in Ausnahmefällen auf bis zu einem Viertel der Gebäudegrundfläche bis zu 14,50m betragen. Aus der Distanz tritt ein solches Gebäude gegenüber der Umgebungsbebauung hervor. Auf Grund des Abstandes zur Grundstücksgrenze entsteht jedoch keine erdrückende Wirkung für die umliegende Bebauung.

Diese Auswirkungen auf das Ortsbild werden zu Gunsten der Adressbildung und der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 124 „Alte Molkerei, Appelhülsen“ akzeptiert.

7.2 Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu Änderungen, die sich auf Aspekte des Artenschutzes auswirken. Es sind daher weiterhin keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.