Gemeinde Nottuln

Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 103

„Neufassung und Erweiterung des zurzeit noch verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 Südwestlich Appelhülsener Straße II“

- Verschiebung einer Baugrenze -

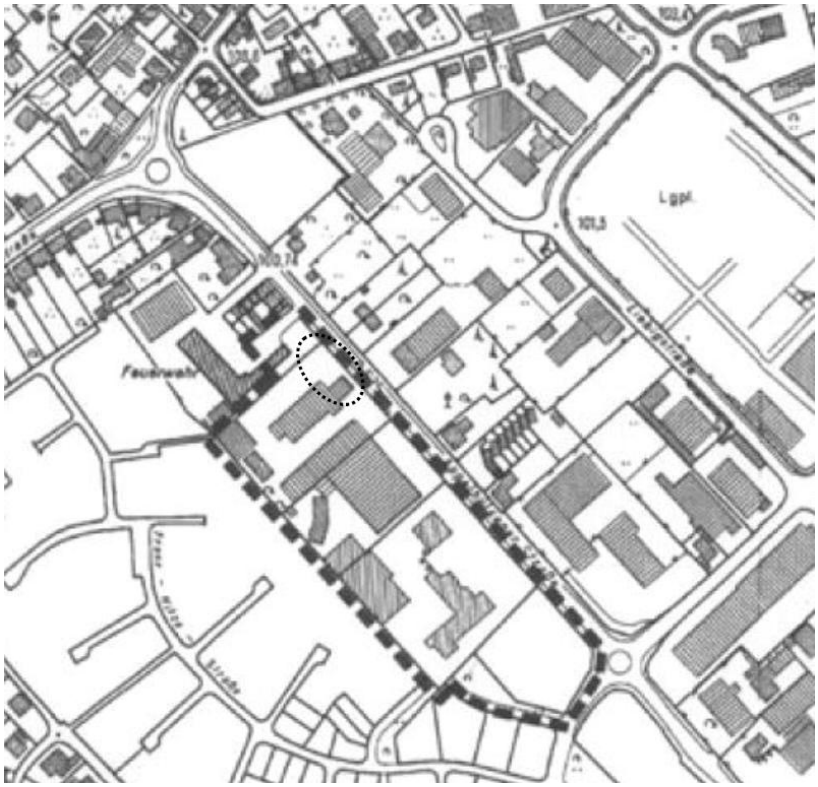
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf zur zweiten erneuten Offenlage

Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Neufassung und Erweiterung des zurzeit noch verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 Südwestlich Appelhülsener Straße II“ ergibt sich aus der beigefügten Übersichtsskizze. Er befindet sich im Ortsteil Nottuln südwestlich angrenzend an die Appelhülsener Straße. Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Geltungsbereichs.



ohne Maßstab

– – Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103

.... Lage des Änderungsbereichs

Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll es ermöglicht werden, dass auf dem Gelände einer heutigen Tankstelle eine Erweiterung des angrenzenden Autohauses entsteht. Dabei soll die Baugrenze auf einer Länge von ca. 50 m einheitlich bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heranrücken. Heute ist die Baugrenze zwischen 17 m und 6 m (im Bereich des Tankstellendachs) von der Grundstücksgrenze entfernt.

Durch eine Verschiebung der Baugrenzen gelingt es, die Appelhülsener Straße baulich besser als heute zu fassen. Dabei kann die Bauflucht des bestehenden Autohauses für die weitere Entwicklung aufgegriffen werden. Durch eine weiter an die Straße heranrückende Bebauung ist eine deutliche städtebauliche Aufwertung für diesen Bereich zu erwarten.

Außerdem kann durch die Verschiebung der Baugrenze ein bestehendes Gewerbegebiet baulich besser ausgenutzt werden. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt, da durch die geringfügige Verschiebung von Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die ursprüngliche Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 103 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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 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

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird um 3 bis 14 m in Richtung der Appelhülsener Straße vergrößert. Es verbleibt hier somit ein Abstand von 3 m bis zur Grundstücksgrenze. Dies entspricht dem hier vorhandenen städtischen Charakter der Appelhülsener Straße und führt zu einer stärkeren baulichen Fassung der Straße.

Die Verschiebung führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktion der Appelhülsener Straße, da auch bei einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche nicht mit zusätzlichen Verkehren gerechnet werden muss. Bereits heute ist durch die Tankstelle eine sehr verkehrsintensive Nutzung vorhanden. Jede zukünftige Nutzung wird eher zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens führen.

Nördlich der Appelhülsener Straße schließt sich Wohnbebauung an, diese ist durch einen Bebauungsplan als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Abstand Gewerbebetrieb zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen um ca. 15 m verkürzt und beträgt dann nur noch ca. 33 m. Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte wird daher durch eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit von geruchsemitierenden Betrieben ausgeschlossen.

Altlasten

Im Änderungsbereich der neu festzusetzenden, überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich eine Tankstelle. Die Betriebsfläche der Tankstelle ist als Verdachtsfläche gemäß § 2 (4) BBodSchG einzustufen. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Tankstelle und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während des Betriebszeitraumes besteht für dieses Grundstück ein begründeter Bodenbelastungsverdacht.

Da derzeit der Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe der Tankstelle noch nicht abzusehen ist, wird zunächst auf eine Bodenuntersuchung im Planungsprozess verzichtet.

Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass eine neue Nutzung nur nach erfolgter Untersuchung auf Altlasten sowie der ggf. erforderlichen Sanierung erfolgt, wird eine entsprechende bedingte Festsetzung im Sinne von § 9 Absatz 2 Baugesetzbuch aufgenommen und die Fläche in der Planzeichnung entsprechend eindeutig gekennzeichnet..

Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutz

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die insgesamt maximal überbaubare Grundfläche ändert sich nicht. Die Grundflächenzahl beträgt unverändert 0,8. Bereits heute sind die Flächen, in denen die Baugrenzen erweitert werden soll vollständig versiegelt.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Wie auf dem unten stehenden Foto zu erkennen ist, kann angesichts der vollständigen Versiegelung, der Bebauungstypologie und der intensiven Tankstellennutzung nicht damit gerechnet werden, dass im Änderungsbereich Lebensräume geschützter Arten vorhanden sind.

Foto des Änderungsbereichs