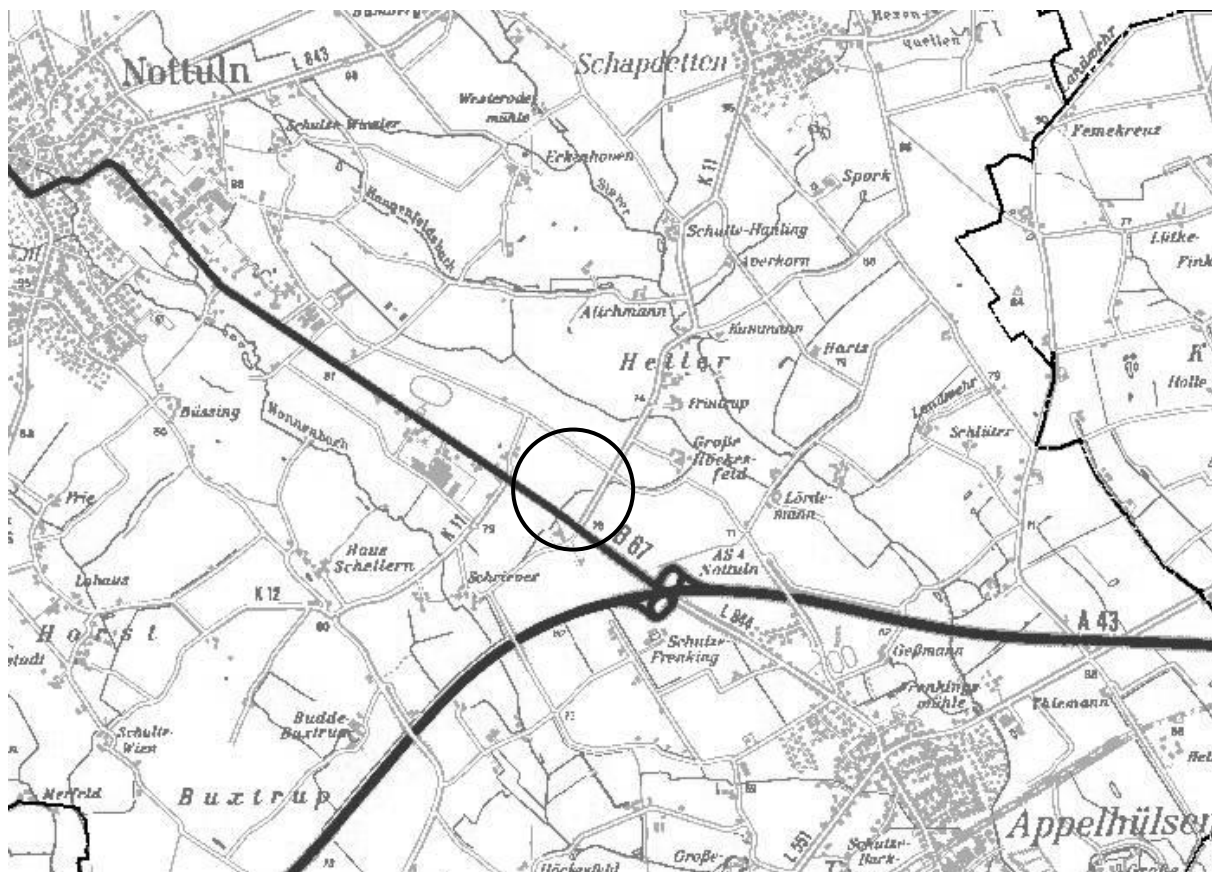


**Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109
„Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**



Stand: Entwurf zur Offenlage

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 Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Anpassungsbedürfnis besteht, um den Anforderungen der Wirtschaft gerecht werden zu können. Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Anpassung einer Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben sowie die Änderung einer Gestaltungsfestsetzung von Werbeanlagen, die zu unbeabsichtigten Härten geführt hat.

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 hinsichtlich des Einzelhandels einen Teilbereich an der Kreisstraße 11 und hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gegenwärtig sind die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet bereits abgeschlossen. Mit der Bebauung wurde bereits begonnen.

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 5. 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 5. 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 nicht berührt sind – es handelt sich nur um eine geringfügige Anpassung einer Gestaltungsfestsetzung sowie eine Festsetzung bzgl. des Einzelhandels in einem kleinen Teilbereich – wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Zudem wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

I.5 Begründung der Änderungen

I.5.1 Änderung einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Zulässigkeit von Einzelhandel)

Im Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch gelten differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben, die dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln sowie den landesplanerischen Vorgaben Rechnung tragen.

Verkürzt zusammen gefasst gilt:

- Im Eingangsbereich beidseits der K 11 sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig.
- Entlang der B 525 ist Kfz-Handel (angeschlossen an Werkstätten) zulässig; sonstige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch ausgeschlossen.
- Im übrigen Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.
- Tankstellenshops sind im gesamten Geltungsbereich bis 100 m² Verkaufsfläche auch mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig.

Dies ist auch der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen:



Um eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, ist eine geringfügige Ausweitung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbereichen vorgesehen. Im Änderungsbereich (ca. 3.000 m²) wird die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entsprechend der Situation im angrenzenden GE2 geregelt (Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel).

Eine wie in der oben gezeigten Übersicht dargestellte Ausweitung der Einzelhandelszulässigkeit ist städtebaulich nicht bedenklich:

- Die städtebauliche Zielstellung (Einzelhandelsbetriebe nur im Eingangsbereich) bleibt bestehen. Der Aspekt ist sogar noch deutlicher ablesbar, da dieser beidseits der K 11 die gleiche Ausdehnung hätte.
- Angesichts der Geringfügigkeit (Grundstücksfläche ca. 3.000 m²) der Erweiterung, ist eine Beeinträchtigung des sonstigen Einzelhandels nicht zu befürchten. Dies gilt insbesondere da auch weiterhin nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind und auch nach der Änderung keine Agglomeration vieler kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. auch kein faktisches Einkaufszentren an diesem Standort zulässig sind.

I.5.2 Änderung einer Gestaltungsfestsetzung (Werbeanlagen)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Ausweitung der Frontbreite, innerhalb derer Werbeanlagen an Tankstellen zulässig sind. Derzeit ist Werbung auf einen bestimmten Anteil der Frontbreite von Gebäuden beschränkt (40 % bzw. 70 %). Diese Festsetzung hat dazu geführt, dass die branchenübliche Beleuchtung von Tankstellendächern unterbrochen wird, da diese als Werbeanlage anzusehen ist.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen im Gewerbegebiet Beisenbusch haben sich grundsätzlich bewährt. Sie erlauben den Unternehmen flexible Formen der Werbung, lediglich ein Übermaß an Werbung wird durch die Festsetzungen verhindert. Bei der Festsetzung wurde jedoch offensichtlich dieser Sonderfall nicht betrachtet. Die Festsetzung führt hier zu einer unbeabsichtigten Härte, die keinerlei gestalterischen Vorzüge mit sich bringt. Daher wird im Zuge der Änderung geregelt, dass für Tankstellen ausnahmsweise der Anteil der Frontbreite von Gebäuden, an der Werbeanlagen zulässig sind, 100 % beträgt.

Zudem wird für den in Kap. I.5.1 beschriebenen Änderungsbereich, die Zulässigkeit für Werbeanlagen genauso wie im übrigen Gebiet, in dem Einzelhandel zulässig ist, geregelt.

I.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Grad der Versiegelung o.ä. verändern sich durch die Änderung nicht.

Die bestehende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann unverändert bleiben.

I.7 Artenschutz

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu Änderungen, die sich auf Aspekte des Artenschutzes auswirken. Insofern kann unverändert auf die zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 erstellte Artenschutzprüfung verwiesen werden.