



Gemeinde Nottuln

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 103

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

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche;
Änderung der Art der Nutzung -

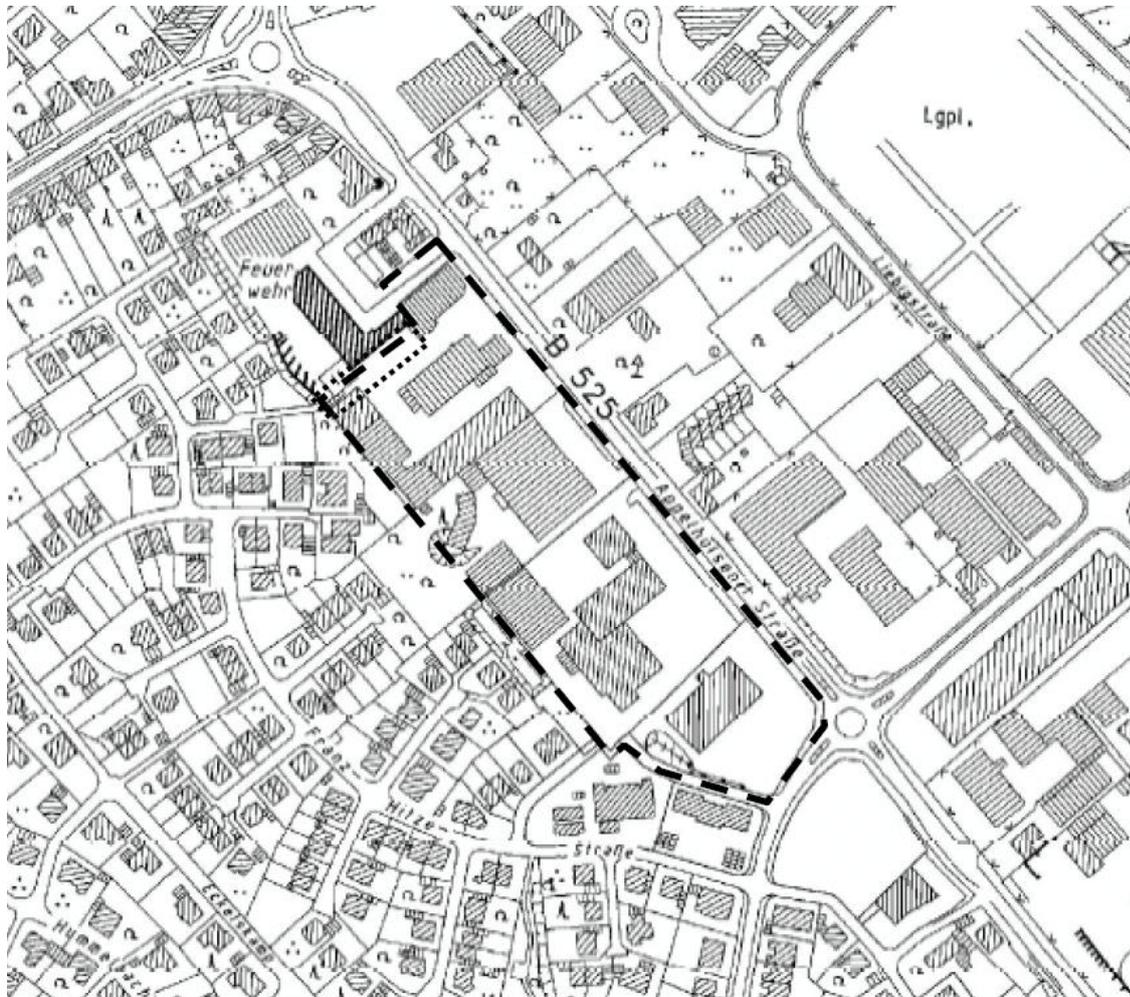
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

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 und der Planzeichnung. Er befindet sich im Ortsteil Nottuln südwestlich angrenzend an die Appelhülsener Straße. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich 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 sich ein bestehender Betrieb (Autohaus) erweitern kann. Hierzu soll zum einen die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert werden und so ein Anbau bis an das Gebäude der Feuerwehr ermöglicht werden. Zum anderen wurde durch den Betrieb ein kleiner nicht mehr genutzter Teil des angrenzenden Baubetriebshofs erworben, der nun gewerblich genutzt werden soll.

Städtebaulich ist eine höhere Ausnutzbarkeit an dieser Stelle unproblematisch und erwünscht. Eine bauliche Maßnahme könnte hier zu einer weiteren Aufwertung führen. Das bestehende Wegerecht

zur Verbindung des Baugebietes Hangenfeld mit der Appelhülsener Straße soll dabei weiter bestehen bleiben.

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

Planerische Vorgaben

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

Bebauungsplan

Neben einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Neufassung und Erweiterung des zurzeit noch verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 Südwestlich Appelhülsener Straße II“ ist auch eine Erweiterung des Geltungsbereichs vorgesehen. Diese Erweiterung überlagert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 80 „Am Hangenfeld“, der im Erweiterungsbereich bislang eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof festsetzt.

Beschleunigtes Verfahren

Die Planänderung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB sind erfüllt: Die Planänderung dient der Innenentwicklung, weil sie zusätzliche Bebauung im Innenbereich ermöglicht und die vorhandenen Festsetzungen vereinheitlicht. Die festgesetzte zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Es wird mit dem Plan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura-2000-Gebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Stattdessen wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a Abs. 3 durchgeführt. Anschließend erfolgt eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Änderungsbereich bestehende Art der Nutzung bleibt bestehen und wird auf den Erweiterungsbereich übertragen. Hier wird somit zukünftig statt einer Nutzung als Bauhof ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (E)) ausgewiesen. Aus Rücksichtnahme auf das angrenzende Wohngebiet gelten zukünftig für den Erweiterungsbereich somit die gleichen Einschränkungen wie im angrenzenden Änderungsbereich. Das heißt, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem gilt unverändert ein Ausschluss bestimmter Betriebstypen entsprechend der Abstandliste.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine bessere Ausnutzbarkeit des bestehenden Gewerbegebietes zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert. Durch ein Heranrücken der Baugrenzen bis an den Rand des Geltungsbereichs im Nordwesten wird zukünftig ein Anbau an das Feuerwehrgebäude planungsrechtlich ermöglicht. Im Südwesten wird aus Rücksichtnahme auf das angrenzende Wohngebiet die Baugrenze in 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dies setzt die im übrigen Geltungsbereich gefundene Regelung fort.

3. Immissionsschutzfestsetzungen

Das Gewerbegebiet wird nur durch einen schmalen Grünzug von der angrenzenden Wohnbebauung getrennt. Um diesen Konflikt zu lösen wurde zum einen die Art der Nutzung entsprechend eingeschränkt (siehe oben). Im Sinne einer besonderen Berücksichtigung der Belange des angrenzenden Wohngebietes wurde zur Vorsorge zudem die Errichtung einer Lärmschutzwand am Rande des Erweiterungsbereichs festgesetzt sowie für den gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich die Betriebszeit auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt.

Im Vergleich zur heutigen Festsetzung eines Baubetriebshofes ist auf Grund der o.g. genannten Einschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung und der hier genannten zusätzlichen Festsetzungen eine Entschärfung immissionsschutzrechtlicher Konflikte zu erwarten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stellt die Verknüpfung zwischen Baugebiet am Hangenfeld und der Appelhülseener Straße sicher. Diese bestehende Festsetzung wird nun im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans fortgesetzt, um diese wichtige Verbindung dauerhaft zu sichern.

5. Sonstige Festsetzungen (Maß der Nutzung, gestalterische Festsetzungen)

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes gelten im Erweiterungsbereich die gleichen Festsetzungen wie im angrenzenden Gewerbegebiet. Dies umfasst neben den oben bereits genannten Punkten auch die gestalterischen Festsetzungen auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen. So kann eine harmonische Gebietsgestaltung erreicht werden.

Auswirkungen auf die Umwelt / Altlasten

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Bereits heute sind die Flächen im Änderungs- und Erweiterungsbereich nahezu vollständig versiegelt.

Nach § 13 a Abs. 2 gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld finden sich für den Änderungs- und Erweiterungsbereich keine Verdachtsflächen.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist bislang teilweise durch den Baubetriebshof der Gemeinde Nottuln genutzt worden. Nach Erkenntnissen des Baubetriebshofes haben hier jedoch keine Nutzungen stattgefunden, die eine schädliche Bodenverunreinigung befürchten lassen.

Artenschutz

Der Änderungsberiech ist bereits sehr stark anthropogen überformt. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist bereits heute durch eine gewerbliche Nutzung mit nahezu vollständiger Versiegelung geprägt. Das Umfeld des Änderungsbereichs ist ebenfalls von Wohnbebauung im südlich angrenzende Bereich und von gewerblicher Bebauung im nördlich angrenzenden Bereich geprägt. Der Änderungsbereich liegt zentral im Ortsteil Nottuln. Die Ortsränder liegen mindestens 750 m entfernt. Um dennoch sicherzugehen, dass die Verbotstatbestände aus § 44 BNatschG eingehalten werden, wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine fachlich begründete Auswahl der Arten getroffen, die bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten sind (sog. „planungsrelevante Arten“). Der Änderungsbereich wird durch das Messtischblatt 4010 Nottuln abgedeckt. Je Messtischblatt wird nach Lebensräumen differenziert aufgeschlüsselt, welche Arten betroffen sein könnten. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich „Gebäude“.

Art		Status
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
<u>Eptesicus serotinus</u>	<u>Breitflügelfledermaus</u>	Art vorhanden
<u>Myotis bechsteinii</u>	<u>Bechsteinfledermaus</u>	Art vorhanden
<u>Myotis brandtii</u>	<u>Große Bartfledermaus</u>	Art vorhanden
<u>Myotis dasycneme</u>	<u>Teichfledermaus</u>	Art vorhanden
<u>Myotis daubentonii</u>	<u>Wasserfledermaus</u>	Art vorhanden
<u>Myotis myotis</u>	<u>Großes Mausohr</u>	Art vorhanden
<u>Myotis mystacinus</u>	<u>Kleine Bartfledermaus</u>	Art vorhanden
<u>Myotis nattereri</u>	<u>Fransenfledermaus</u>	Art vorhanden
<u>Nyctalus leisleri</u>	<u>Kleiner Abendsegler</u>	Art vorhanden
<u>Nyctalus noctula</u>	<u>Großer Abendsegler</u>	Art vorhanden
<u>Pipistrellus nathusii</u>	<u>Rauhhaufledermaus</u>	Art vorhanden
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	<u>Zwergfledermaus</u>	Art vorhanden
<u>Plecotus auritus</u>	<u>Braunes Langohr</u>	Art vorhanden
<u>Accipiter gentilis</u>	<u>Habicht</u>	sicher brütend
<u>Accipiter nisus</u>	<u>Sperber</u>	sicher brütend
<u>Alcedo atthis</u>	<u>Eisvogel</u>	sicher brütend
<u>Asio otus</u>	<u>Waldohreule</u>	sicher brütend
<u>Athene noctua</u>	<u>Steinkauz</u>	sicher brütend
<u>Bubo bubo</u>	<u>Uhu</u>	sicher brütend

Art		Status
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
<u>Cuculus canorus</u>	<u>Kuckuck</u>	sicher brütend
<u>Delichon urbica</u>	<u>Mehlschwalbe</u>	sicher brütend
<u>Dryobates minor</u>	<u>Kleinspecht</u>	sicher brütend
<u>Falco tinnunculus</u>	<u>Turmfalke</u>	sicher brütend
<u>Hirundo rustica</u>	<u>Rauchschwalbe</u>	sicher brütend
<u>Luscinia megarhynchos</u>	<u>Nachtigall</u>	sicher brütend
<u>Passer montanus</u>	<u>Feldsperling</u>	sicher brütend
<u>Perdix perdix</u>	<u>Rebhuhn</u>	sicher brütend
<u>Phoenicurus phoenicurus</u>	<u>Gartenrotschwanz</u>	sicher brütend
<u>Streptopelia turtur</u>	<u>Turteltaube</u>	sicher brütend
<u>Strix aluco</u>	<u>Waldkauz</u>	sicher brütend
<u>Tyto alba</u>	<u>Schleiereule</u>	sicher brütend
<u>Hyla arborea</u>	<u>Laubfrosch</u>	Art vorhanden
<u>Triturus cristatus</u>	<u>Kammolch</u>	Art vorhanden

Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/4010>

Diese Arten könnten theoretisch im Untersuchungsgebiet vorkommen. Zu beachten ist, dass das Messtischblatt fast das gesamte Gemeindegebiet umfasst und nicht im Detail Aussagen zu Schapdetten oder dem Änderungsbereich im speziellen trifft. Das Fundortkataster des LANUV (LINFOS) verzeichnet für den Änderungsbereich und sein Umfeld keine planungsrelevanten Arten. Auf Grund der Nähe zu den Baumbergen können Gebäude- und Bäume bewohnende Fledermausarten im Änderungsbereich nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Im Änderungs- und Erweiterungsbereich befinden sich jedoch keinerlei Gebäude, die als Lebensraum geeignet sein könnten.

Auf Grund der Habitatstrukturen ist somit im Änderungsbereich des Bebauungsplans das Vorkommen streng geschützter Arten nicht zu erwarten. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass durch die Planänderung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (vgl. § 43 Abs. 1 BNatSchG) und/oder nicht ersetzbare Biotope (vgl. § 19 Abs. 3 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Es sind auch keine Störungen abzusehen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten führen könnten. Es ist daher nicht erkennbar, dass durch die Änderung des Bebauungsplans gegen die Schädigungs- und Störungsverbote und die Zulassungs- und Durchführungsbeschränkungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird.