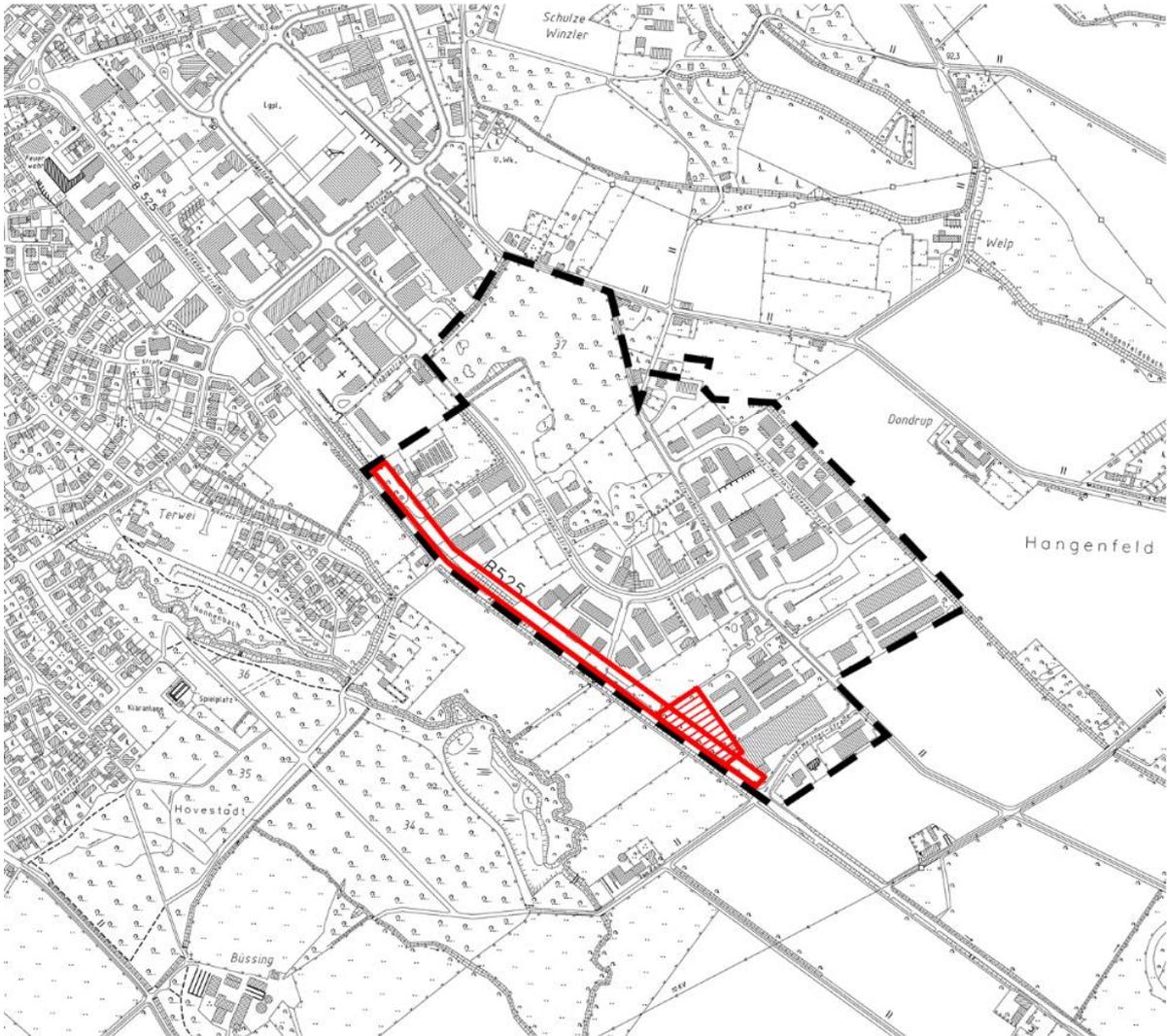


**Begründung zur Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I/II“



Ohne Maßstab

— Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I+II“

— Änderungsbereich

I Begründung

I.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die auf dem Grundstück im Änderungsbereich ansässige Firma an der Lise-Meitner Straße 1 plant im südwestlichen Randbereich (Flur 61, Flurstück 77, 296, 422, 423, 424) eine überdachte Lagerhalle zu errichten. Diesem Vorhaben stehen gegenwärtig zwei Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II“ entgegen. Parallel zur Straße (B 525) verläuft die dortige Baugrenze in einem Abstand von 20 Metern zur Straße. Die Abstandsfläche ist zudem zu 2/3 der Fläche mit einer geschlossenen Bepflanzung (Hecke, Wallhecke o. ä.) zu begrünen. Da die B 525 im Jahr 2017 durch den Bau der nördlichen Umgehungsstraße verlagert wird, erhält die bisherige B 525 (Appelhüsener Straße) in Zukunft den Status einer Gemeindestraße. Dies hat zur Folge, dass künftig die 20 Meter Abstandsfläche zur Straße nicht weiter berücksichtigt werden müssen.

Der Bauherr möchte die Baugrenzen um rd. 10 Meter in Richtung Appelhüsener Straße verlegen, um das Grundstück im Änderungsbereich baulich und wirtschaftlich besser nutzen zu können. Um dieses Vorhaben dennoch zu ermöglichen soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Des Weiteren soll die bisherige Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Appelhüsener Straße aufgehoben werden, jedoch erst nach der Umwidmung der Bundesstraße hin zur Gemeindestraße (voraussichtlich Anfang 2018). Die Änderung soll eine bessere Erreichbarkeit für die ansässigen Unternehmen erzielen.

I.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 befindet sich im Südosten des Ortsteils Nottuln. Er ist im Süden begrenzt durch die Appelhüsener Straße. Der Bereich der Planänderung für die Aufhebung des Ein- und Ausfahrtverbots befindet sich am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zur B 525 (Appelhüsener Straße). Die Grundstücke Gemarkung Nottuln, Flur 61, Flurstücke 77, 296, 422, 423, 424 sind zudem für die Änderung der Baugrenzenverschiebung (s. Karte oben, rot schraffiert) vorgesehen. Die Lage des Änderungsbereiches ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung.

I.3 Flächennutzungsplan

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

I.4 Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt, da durch die geringfügige Verschiebung von Baugrenzen und die Aufhebung der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die ursprüngliche Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I/II“ bleibt unverändert. Weiterhin führt die Änderung nicht zur Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b 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. 74 „Industriepark I+II“ 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.

I.5 Begründung der Änderung

I.5.1 Aufhebung der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“

Die Aufhebung der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wird im Zuge der Antragsstellung durch den o.g. Eigentümer für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I+II“ vorgenommen. Dadurch soll eine optimalere und kundenorientierte Erschließung der Grundstücke ermöglicht werden. Die Aufhebung der Festsetzung erfolgt jedoch erst mit der Umwidmung der B 525 (Appelhülsener Straße) hin zur

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I/II“

Gemeindestraße (voraussichtlich Anfang 2018). Als Präambel wird die textlich bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB ausgewiesen, die besagt, dass die Öffnung der verkehrlichen Anbindung der einzelnen Grundstücke über die Appelhülsener Straße (B 525) erst nach Freigabe der in Bau befindlichen Ortsumgehung Nottuln (B 525 n) bzw. nach Umwidmung der B 525 zur Gemeindestraße erfolgt.

I.5.2 Verschiebung der Baugrenzen

Der Abstand der bestehenden Baugrenze zur Grundstücksgrenze bzw. zum öffentlichen Straßenraum B 525 (Appelhülsener Straße) beträgt ca. 20,00 m. Die sich daraus ergebene Abstandsfläche entlang der B 525 ist im Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II“ von 1998 als Pflanzfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird auf einer Länge von 110,00 m um rd. 10 m in Richtung Südwesten vergrößert. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche der B 525 reduziert sich somit auf knapp 10 m.

Die festgesetzte Pflanzfläche verkleinert sich um dieselbe Fläche, wie sich die überbaubare Fläche vergrößert. Durch die Erweiterung der Baugrenze wird die Grundstücksfläche baulich besser nutzbar. Die bestehende Bepflanzung entlang der B 525 bleibt weitestgehend unberührt. Eine Baugrenzenverschiebung in Richtung der B 525 und die damit verbundene Abstandsunterschreitung von 20 Metern ist auf Grundlage der künftigen Umlegung der B 525 möglich.

Eine solche Änderung des Bebauungsplanes kann im Sinne einer Unterstützung der Belange des Eigentümers bzw. der kommunalen Wirtschaft durchgeführt werden. Durch die Verschiebung der Baugrenzen ist keine nennenswerte Beeinträchtigung der hier ohnehin nur geringen städtebaulichen Qualität zu erwarten.

I.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Folglich kann die bestehende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unverändert bleiben, da bereits in der ursprünglichen Bilanzierung die maximale Versiegelung (siehe GRZ) berücksichtigt wurde und diese weiterhin bestehen bleibt.

I.7 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I+II“ kommt es nicht zu Änderungen, die sich auf Aspekte des Artenschutzes auswirken. Insofern kann unverändert auf die zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I+II“ erstellte Artenschutzprüfung verwiesen werden.