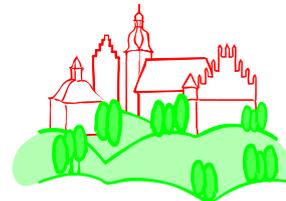
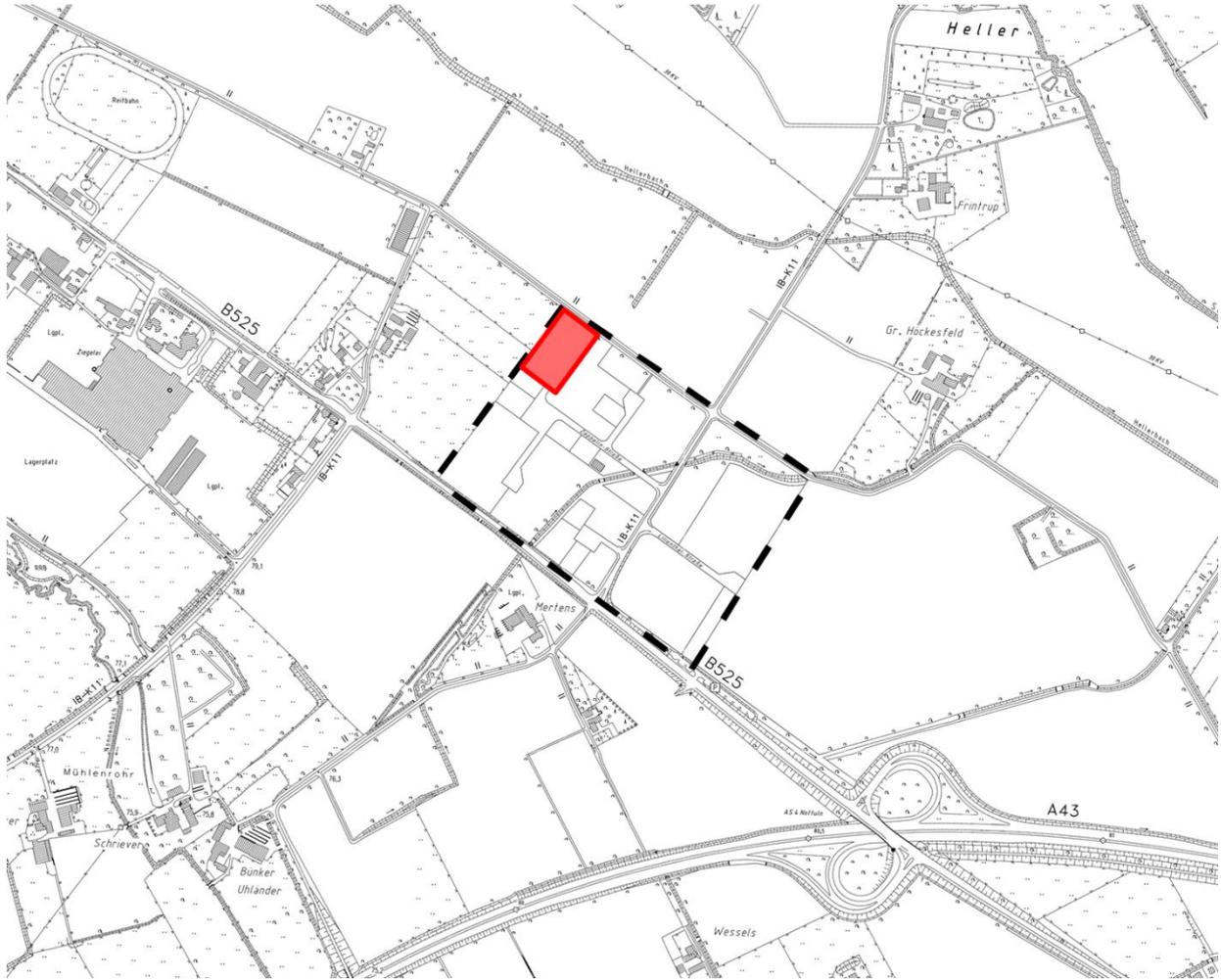


Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet  
Beisenbusch“



**Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109  
„Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**



Stand: Offenlage

# **I Begründung**

## ***1.1 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Anpassungsbedürfnis besteht, um den Anforderungen der Wirtschaft gerecht werden zu können. Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Festsetzung einer weiteren zulässigen Nutzung innerhalb eines festgelegten Bereiches zur Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke sowie eine geringfügige Änderung der Erschließungsstruktur.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch eines Gewerbetreibenden zur Ansiedlung eines Krematoriums im Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch. Entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2012 sind Krematorien als „Anlagen für kulturelle Zwecke“ zu bewerten (BVerwG 4 C 14.10).

## ***1.2 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 nur ein ca. 8.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## ***1.3 Planerische Vorgaben***

### **1.3.1 Regionalplan**

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ 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 8. Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **1.3.2 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 8. Änderung des Bebauungsplans ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## ***1.4 Verfahren***

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind – es handelt sich nur um eine geringfügige Anpassung im Hinblick auf die Art der Nutzung (Zulässigkeit von kulturellen Anlagen und Einrichtungen) sowie die Erschließungsstruktur – wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Zudem wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Ferner sind durch das Verfahren keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter zu erwarten. Auch wird durch das Verfahren nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen. Anlagen dieser Art sind bereits heute – unter den zu beachtenden Rahmenbedingungen des Bebauungsplans – zulässig.

## ***1.5 Begründung der Änderungen***

### **1.5.1 Änderung einer Nutzungsfestsetzung**

Im Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von kulturellen Anlagen und Einrichtungen für den im Plan rot markierten Änderungsbereich angedacht. Derzeit sind Anlagen für kulturelle Zwecke unzulässig, künftig sollen diese allgemein zulässig sein. Die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke bieten eine größere Entfaltung- und Nutzungsmöglichkeit an. Mögliche Interessenten bzw. Investoren von kulturellen Anlagen und Einrichtungen, die zuvor keine Möglichkeit der Ansiedlung in dem Gewerbe- und Industriegebiet besaßen, haben nun die planungsrechtliche Möglichkeit ihr Vorhaben zu realisieren. Durch die Änderung der Nutzungsfestsetzung erhält das Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch ein breiteres Spektrum an Vielfältigkeit durch bereits ansässige und zukünftige Unternehmen. Neben der bereits genannten Nutzung (Krematorium ohne Trauerräume) könnten dies z.B. größere Zentren für die Weiterbildung, Kinos, Archive, Museen, Tonstudios u.v.m. sein.

Eine Alternative zum Standort Gewerbe- und Industriegebiet „Beisenbusch“ besteht dabei für größere Anlagen nicht, da insbesondere im Umfeld von Wohngebieten Konflikte zu erwarten sind oder keine Grundstücksverfügbarkeit in den bestehenden Gewerbegebieten, Kern- oder Mischgebieten besteht. Dies gilt nicht für kleinere Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Schulungsräume), die vorzugsweise an zentralen und für die Bevölkerung gut erreichbaren Standorten angesiedelt werden sollten.

Bei der Auswahl des Standortes wurde bewusst der Randbereich des Gewerbe- und Industriegebietes an einer Stichstraße gewählt. Durch die Festsetzung lediglich in einem Teilbereich kann so zum einen sichergestellt werden, dass der überwiegende Teil des Gewerbegebietes produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen vorbehalten wird. Zum anderen können kulturelle Anlagen so errichtet werden, dass sie weniger der alltäglichen Hektik eines Gewerbegebietes – insbesondere auf Grund von Durchgangsverkehr – ausgesetzt werden und Teile der Räume zum Außenbereich hin orientiert werden können.

### **I.5.2 Verkürzung der Stich- bzw. Erschließungsstraße**

Die nördliche Wendeanlage (Wendehammer) wird, um rd. 28 m in Richtung Südwesten versetzt. Somit erhalten die nordöstlich an die Wendeanlage angrenzenden Grundstücke einen Grundflächenzuwachs, um den Anteil, die die Wendeanlage bzw. Stichstraße nun nicht mehr in Anspruch nimmt. Zudem wird die Ausweisung des Gemeinschaftserschließungshofes zurückgenommen und die Wendeanlage, als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Diese Änderung erfolgt, da das ursprüngliche Ziel z.B. ein Gründerzentrum an diesem Standort anzusiedeln, bei dem sich eine Vielzahl von Kleinunternehmen rund um einen privaten Erschließungshof sammeln, nicht der Nachfrage entsprach. Eine Nachfrage nach herkömmlichen Gewerbegrundstücken besteht jedoch weiterhin.

### **I.5.3 Anpassung der Baugrenzen**

Im Zuge der Verkürzung der Stich- bzw. Erschließungsstraße werden die Baugrenzen entlang der neu ausgerichteten Wendeanlage angepasst. Der Abstand zur Verkehrsfläche beträgt weiterhin 3 Meter.

## ***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.

### ***1.7 Immissionsschutz***

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich unverändert nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gliederung angelehnt an den Abstandserlass NRW). Auch die nun zukünftig zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke unterliegen diesen Vorgaben. So kann eine Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit der übrigen Grundstücke im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

### ***1.8 Ver- und Entsorgung / Verkehr***

Die neu entstehende öffentliche Straße ist wie auch die anderen öffentlichen Erschließungsstraßen ausreichend für den gewerblichen Verkehr dimensioniert und erhält trotz der geringen Länge des Stiches eine voll ausgebaute Wendemöglichkeit. Die Straße wird wie alle bisherigen Straßen an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Insbesondere erfolgt ein Anschluss der Straße an die Regenwasserkanalisation, um das hier anfallende Regenwasser in das ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken zu führen.

### ***1.9 Artenschutz***

Durch die 8. 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.