Anlage 3 zur VL 071/2017

Gemeinde Nottuln

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I+II“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

I Begründung....3

I.1 Ziele und Zwecke der Planung....3

I.2 Lage und Geltungsbereich....3

I.3 Flächennutzungsplan....4

I.4 Vereinfachtes Verfahren....4

I.5 Begründung der Änderung....5

I.5.1 Verschiebung der Baugrenzen....5

I.5.2 Aufhebung der Nutzungsbeschränkung „In einem Bereich von 20 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 67 sind Lager- und sonstige Plätze oder Nebenanlage gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig“ 6

I.5.3 Anpassung der textlichen Festsetzung „Begrünung der Abstandsfläche“....6

I.6 Auswirkungen auf die Umwelt....6

I.7 Artenschutz....6

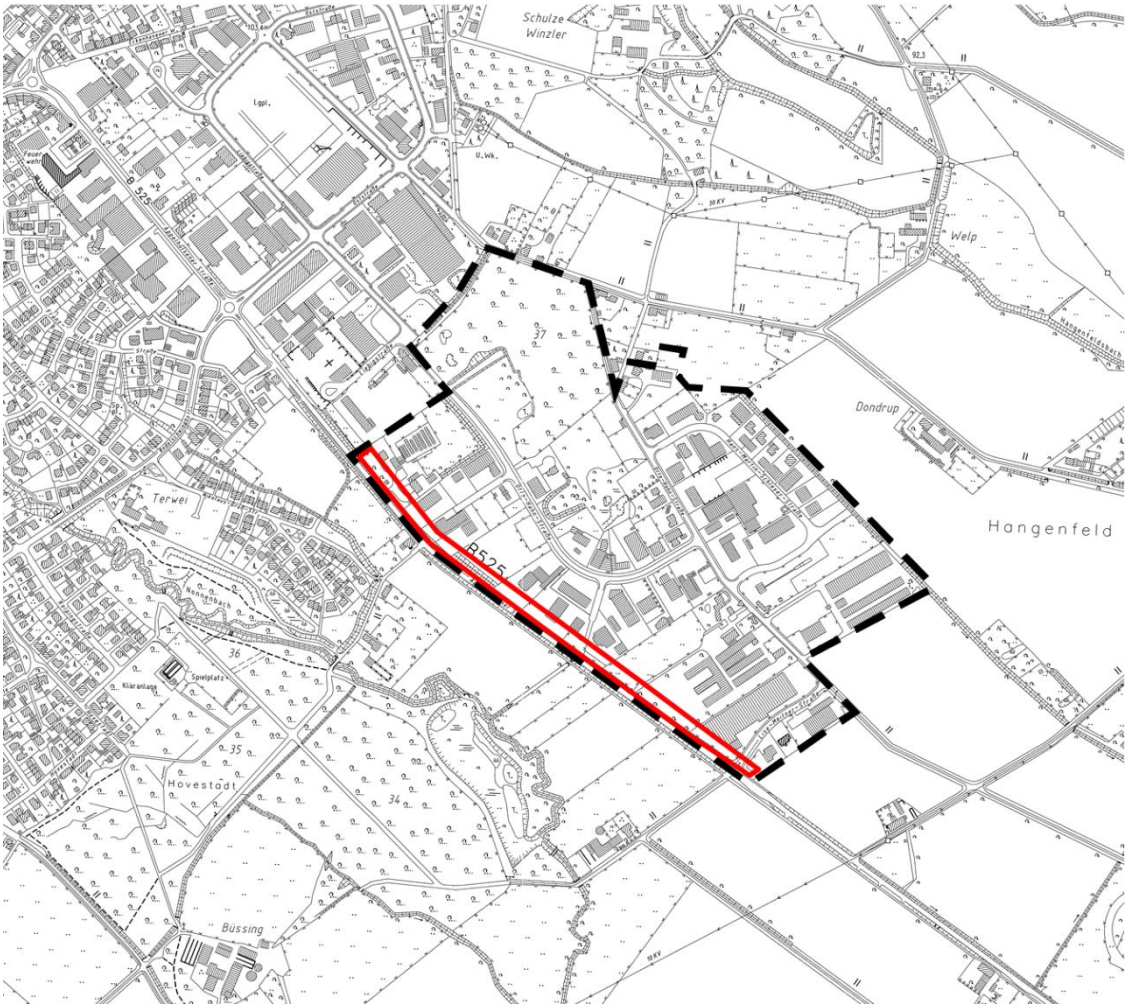
I Begründung

I.1 Ziele und Zwecke der Planung

Entlang der jetzigen Bundesstraße 525 soll das komplette Baufeld in südliche Richtung hin zur Appelhülsener Straße (B 525) erweitert werden, um den ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu bieten, sich baulich weiterzuentwickeln. Diesem Vorhaben steht gegenwärtig eine Festsetzung 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 (Appelhülsener Straße) in Zukunft den Status einer Gemeindestraße. Dies hat zur Folge, dass künftig die 20 Meter Abstandsfläche zur Appelhülsener Straße nicht weiter berücksichtigt werden müssen. Die künftige Abstandsfläche beträgt 10 Meter. Ob die Straßenbaubehörde auch in diesem Fall einer kompletten Baufelderweiterung entlang der jetzigen B 525 ist abzuklären. Die Straßenbaubehörde entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in diesem Bereich (§ 25 Abs. 1-4 Straßen- und Wegegesetz NRW). Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan die Anbaubeschränkungszone verringern, wenn der Bebauungsplan unter Beteiligung der Straßenbaubehörde zu Stande gekommen ist (§ 25 Abs. StrWG NRW).

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 Appelhülsener Straße. Der Bereich der Planänderung befindet sich am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zur B 525 (Appelhülsener Straße). Die Grundstücke Gemarkung Nottuln, Flur 61, Flurstücke 153, 197, 231, 232, 233, 234, 235, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 303, 304, 308, 378, 400 und 420 sind von der Änderung der Baugrenzenverschiebung betroffen. Die Lage des Änderungsbereiches ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung.



(ohne Maßstab)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I+II"

Änderungsbereich

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 Nutzungsbeschränkung „In einem Bereich von 20 m

gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 67 sind Lager- und sonstige Plätze oder Nebenanlage gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig" 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 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 der gesamten Länge entlang der B 525 um rd. 10 m in Richtung Südwesten vergrößert. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche der B 525 reduziert sich somit auf 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.5.2 Aufhebung der Nutzungsbeschränkung „In einem Bereich von 20 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 67 sind Lager- und sonstige Plätze oder Nebenanlage gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig“

Die Aufhebung der Nutzungsbeschränkung „In einem Bereich von 20 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 67 sind Lager- und sonstige Plätze oder Nebenanlage gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig" des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I+II" bedingt sich durch die o. g. Baugrenzenverschiebung. Dadurch soll eine optimalere und kundenorientierte Nutzung ermöglicht werden.

I.5.3 Anpassung der textlichen Festsetzung „Begrünung der Abstandsfläche“

Die bisherige textliche Festsetzung „Die zur B67 nach Bundesfernstraßengesetz freizuhaltende Abstandsfläche ist zu 2/3 zu begrünen, und zwar mit einer geschlossenen Bepflanzung (Hecke, Wallhecke, o. ä.). Auf dieser Fläche können auch die o. a. geforderten Hochstämme gepflanzt werden." wird auf Grund der o. g. planungsrechtlichen Anpassungen wie folgt geändert: „Die Flächen zwischen der Bebauungsgrenze und der Appelhülsener Straße sind zu 2/3 zu begrünen und zwar mit einer geschlossenen Bepflanzung (Hecke, Wallhecke, o. ä.) Auf dieser Fläche können auch die o. a. geforderten Hochstämme gepflanzt werden."

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.