



Gemeinde Nottuln

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“

Begründung

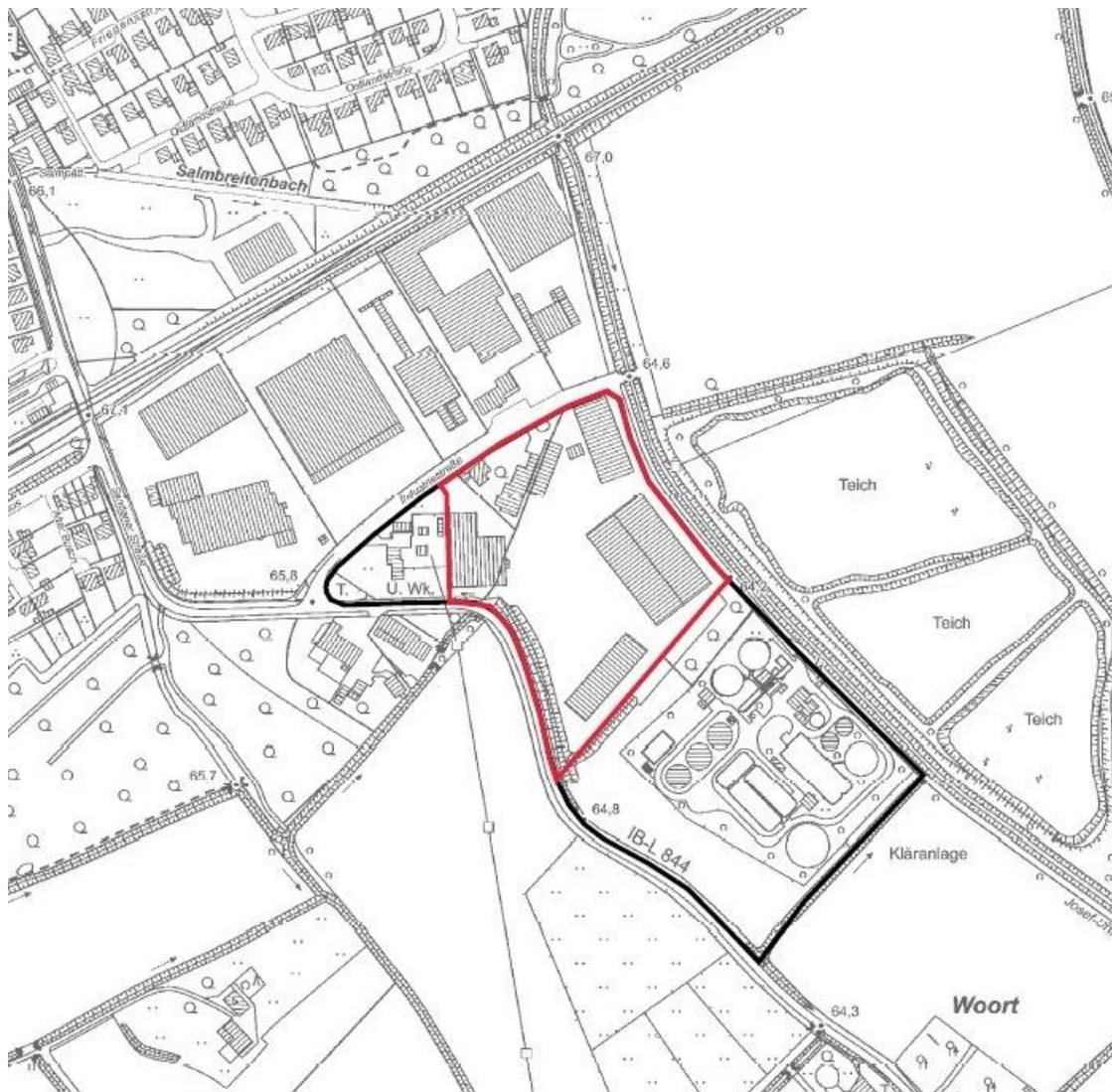
Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung	1
1.	Lage- und Geltungsbereich.....	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Beschleunigtes Verfahren	2
4.	Planungsbindungen	3
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	3
4.2	Landschaftsplanung.....	3
4.3	Flächennutzungsplan	3
4.4	Bebauungsplan	3
5	Planinhalt.....	3
5.1	Begründung der Änderung.....	3
5.2	Erschließung des Gebietes	5
6.	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	5
6.1.	Artenschutz.....	5
6.2.	Umwelt.....	5
II.	Artenschutzgutachten (Anlage 1)	6
III.	Abstandsliste NRW 2007 (Anlage 2)	6
IV.	Nottulner Liste des Einzelhandelskonzeptes 2018 (Anlage 3).....	6

I. Begründung

1. Lage- und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“ befindet sich im Südosten des Ortsteils Appelhülsen. Das Gewerbegebiet Appelhülsen liegt südlich der Bahnschienen zwischen der Landesstraße L 844 (Sendener Straße) und der Industriestraße. Neben Gewerbebetrieben befindet sich dort die Kläranlage und eine Anlage der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE). Der Änderungsbereich ist ca. 2,5 ha groß. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

- Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Gewerbegebiet Appelhülsen"
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Gewerbegebiet Appelhülsen"

2. Ziele und Zwecke der Planung

Zielstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist es, die Baugrenze im Sinne einer Nachverdichtung zu verschieben.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“ wird auf Grundlage einer Bürgeranregung gemäß § 24 GO NRW die festgesetzte Baugrenze auf den betreffenden Flurstücken 94 und 97, Flur 13, Gemarkung Appelhülsen verschoben, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks erreichen zu können und der im Änderungsbereich ansässigen Firma eine Betriebserweiterung zu ermöglichen.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“ findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Auf Grund der geringfügigen Änderung durch die Verschiebung der Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches werden keine Veränderungen der städtebaulichen Ordnung erwartet.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021 stattgefunden. Eine erneute und verkürzte Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich 21.12.2021 statt.

4. Planungsbindungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als gewerblich und industriellen Bereich (GIB) dar. Die vorhandene Planung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft bestehen nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet „Gewerbegebiet Appelhülsen“ als gewerbliche Baufläche dar. Somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“ existiert derzeit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der zuletzt im Jahr 2008 geändert wurde.

5 Planinhalt

5.1 Begründung der Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der o.g. Änderungsbereich eine Vergrößerung des Gewerbebetriebes nicht zulässt. Der einschlägige Bebauungsplan ermöglicht derzeit grundsätzlich eine Bebauung bis 20 m an die Landesstraße L 844. Vor dem Hintergrund des tatsächlichen Verlaufs der Baugrenzen und der sich daraus ergebenden überbaubaren Grundstücksfläche entsteht im Ergebnis daher eine Ausnutzbarkeit des Grundstücks, die hinter dem städtebaulich sinnvollen insoweit zurückbleibt, als dass eine Vergrößerung des vorhandenen Gewerbebetriebes nicht möglich ist. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zur Landesstraße L 844 festzusetzen.

Die Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ auf 1,0 liegt oberhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Gewerbegebiet zugelassenen GRZ von 0,8. Der § 17 Abs. 1 BauNVO spricht von Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Unter der Berücksichtigung der Bestandssituation im Plangebiet, die bereits eine nahezu hundertprozentige Bodenversiegelung darstellt, ist die Festsetzung eines höheren Wertes städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird entfernt, da diese durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht notwendig ist.

Das Heranrücken der Baugrenze auf 10 m an die Landesstraße L 844 bedingt zusätzlich die Aufhebung der folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“:

- Schutzgebiet für Oberflächengewässer
- Fläche für Aufschüttungen

Aufgrund dessen wurde geprüft, ob Gründe gegen die Aufhebung dieser o.g. Festsetzungen sprechen.

Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld liegt die Aussage vor, dass es sich bei dem Gewässer im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht um ein Fließgewässer im rechtlichen Sinne handelt, so dass hieraus keine Schutzansprüche z.B. in Form von einzuhaltenden Abständen oder Veränderungsverboten abzuleiten wären. Die Festsetzung kann somit entfallen.

Fläche für Aufschüttungen

Der Bebauungsplan hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Fläche für Betriebsleiterwohnungen definiert. Zum Schutz dieser Nutzung wurde eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, die die Betriebsleiterwohnungen vom übrigen Betriebsgelände abschirmen sollte. Dazu wurde die Festsetzung räumlich um die Betriebsleiterwohnung herum verortet. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes im Jahr 2008 wurde die Festsetzung zu den Betriebsleiterwohnungen aufgehoben, sodass Betriebsleiterwohnungen im gesamten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig wurden. Aufgrund dessen wurde in diesem Änderungsbereich die Fläche für Aufschüttungen zu einem Großteil aufgehoben. Von Seiten des Landesbetriebs Straßenbau NRW liegt die Aussage vor, dass keine grundsätzlichen

Bedenken gegen die Aufhebung der Festsetzung „Fläche für Aufschüttung“ bestehen. Die Festsetzung kann somit entfallen.

Die Gestaltungsfestsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan entfallen für den Änderungsbereich.

5.2 Erschließung des Gebietes

Löschwasser

Für das Grundstück kann eine Löschwassermenge von ca. 48 m³/h über zwei Stunden zugesichert werden. Im Bereich der Industriestraße betreibt die Gemeinde einen Löschteich mit einem Volumen von ca. 327 m³, welcher für die Löschwasserversorgung ebenfalls zu Verfügung steht. Damit wird der Fehlbedarf an Löschwasser im Bereich des Gewerbegebiets gedeckt.

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung, da es sich lediglich um die Verschiebung der Baugrenze handelt.

6.1. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“ keine Maßnahmen erforderlich sind, um eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden (siehe Anlage 1). Die planerische und bauliche Änderung des Gewerbegebiets Appelhülsen kann ohne artenschutzfachliche Auflagen zu jeder Jahreszeit durchgeführt werden.

6.2. Umwelt

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ermöglicht das Grundstück nachzuverdichten. Eine höhere Versiegelung begünstigt unter anderem die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtert zudem im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.

II. Artenschutzgutachten (Anlage 1)

III. Abstandsliste NRW 2007 (Anlage 2)

IV. Nottulner Liste des Einzelhandelskonzeptes 2018 (Anlage 3)