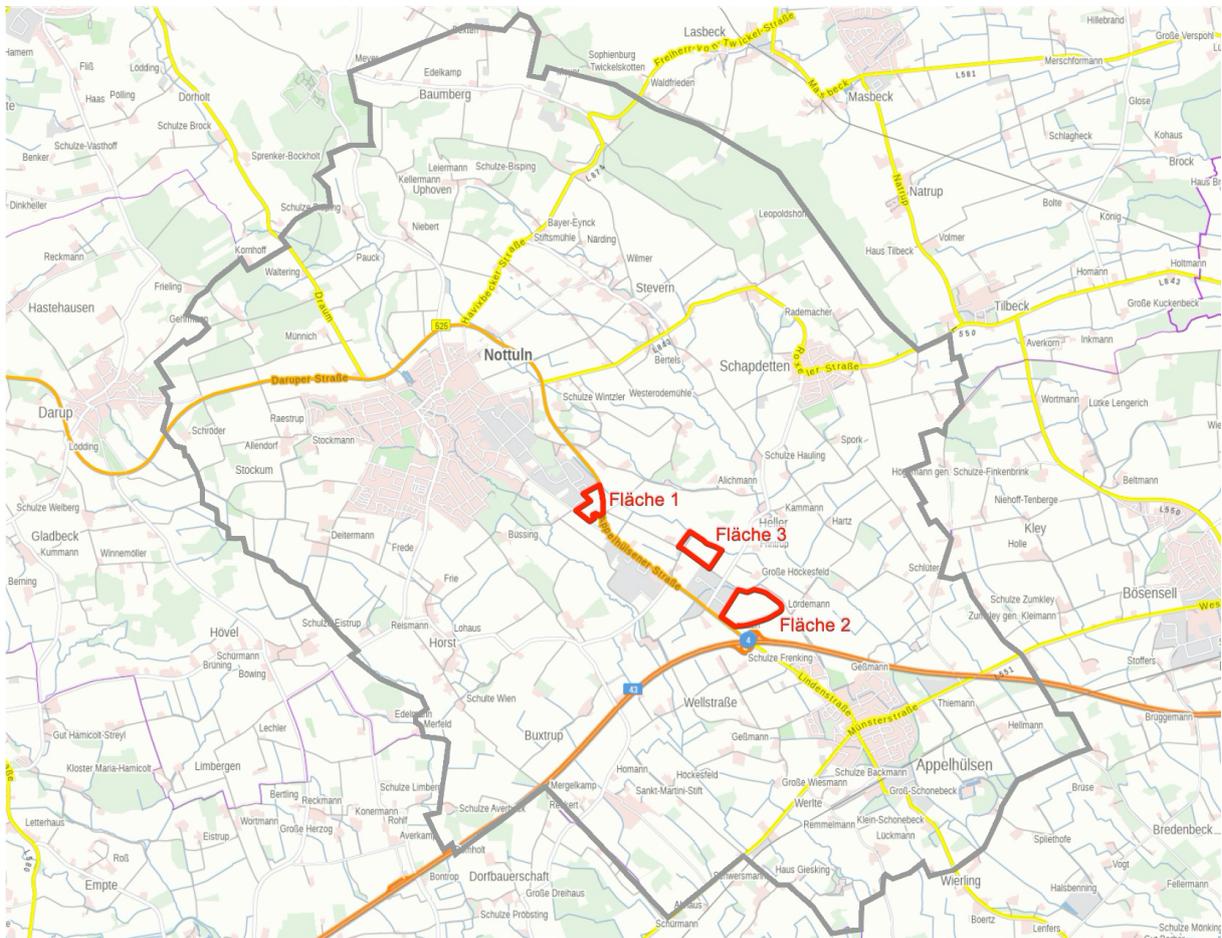


## Alternativenprüfung zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163 „Logistikzentrallager Agravis“ der Gemeinde Nottuln

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der AGRAVIS Raiffeisen AG, ihr Distributionszentrum aus dem Gewerbegebiet „Loddenheide“ in Münster nach Nottuln zu verlagern, da die Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort bereits vollständig ausgeschöpft sind. Ziel ist es, eine geeignete Fläche in Nottuln planungsrechtlich für die Logistiknutzung vorzubereiten. Folgende Anforderungen werden an den neuen Standort gestellt:

- Sehr gute verkehrliche Anbindung an die BAB 43
- Mindestens 6,5 ha für Logistiknutzungen
- Nähe zum Standort der Raiffeisen Steverland eG
- Ausreichender Abstand zu möglichen Immissionsorten

Ein wesentlicher Bestandteil des Umweltberichts im Rahmen der Bauleitplanung sind die Beschreibung und Bewertung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Hierbei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl muss erfolgen.

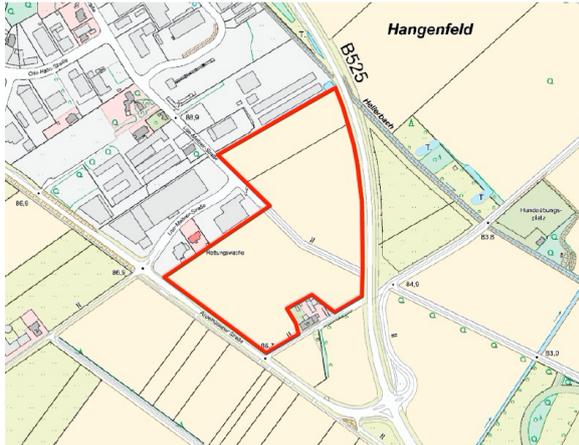


Übersicht der geprüften Flächenalternativen (© Geobasis NRW, Bearbeitung WoltersPartner)

Nördlich angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch konnte in Nottuln für eine Fläche von ca. 9 ha ein Zugriffsrecht durch die AGRAVIS Raiffeisen AG erlangt werden. Neben der genannten Fläche wurden in der vorliegenden Alternativenprüfung zwei weitere Flächen untersucht, die aufgrund der Festlegung als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) regionalplanerisch für die oben beschriebene gewerbliche Nutzung in Betracht kommen. Im Folgenden werden die möglichen Alternativen im Gemeindegebiet von Nottuln näher untersucht.

**Fläche 1: Zwischen „Industriepark I+II“, Appelhülsener Straße und B 525**

Größe:	6,9 ha
Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan:	kein BP vorhanden
Tatsächliche Nutzung:	Landwirtschaft



Abgrenzung Fläche 1 (© Geobasis NRW, Bearbeitung WoltersPartner)

Die Fläche 1 weist grundsätzlich eine ausreichende Größe für die Ansiedlung des Distributionszentrums auf. Geplant ist seitens der AGRAVIS Raiffeisen AG die Errichtung eines zusammenhängenden langgestreckten Hallenkomplexes mit einer vorgelagerten LKW-Anlieferzone. Für den optimalen späteren Ablauf ist eine gradlinige, winkellose Kubatur eine wichtige Voraussetzung. Der L-förmige Zuschnitt der Fläche 1 ist somit ungeeignet für die Errichtung eines Distributionszentrums. Entlang der B 525 bestehen außerdem Einschränkungen in Form von Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen gem. § 9 FStrG. Darüber hinaus ragt eine bestehende Hofstelle mit Wohnnutzung in die Fläche hinein und schränkt die gewerbliche Nutzung sowohl räumlich als auch unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten stark ein.

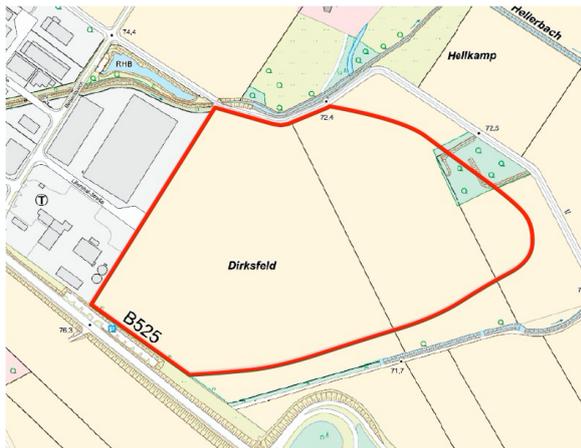
Die Entfernung zur BAB 43 beträgt ca. 2,3 km. Der Anschlusspunkt an die B 525 liegt direkt südöstlich der Fläche 1. Die mögliche Anbindung des Grundstücks und die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kreuzungen und des ggf. neu zu errichtenden Knotenpunktes an der Appelhülsener Straße wäre gutachterlich zu prüfen.

Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Logistiktutzung sind aufgrund der Festlegung als GIB grundsätzlich gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes würden erforderlich.

Aktuell werden seitens der Gemeinde Grundstücksverhandlungen für einen 3 ha großen Teilbereich der Fläche 1 geführt. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts, der direkten Nähe zu Immissionsorten und der derzeit mangelnden Verfügbarkeit, kommt die Fläche 1 trotz der regionalplanerischen Festlegung als GIB nicht für die beabsichtigte Logistiktutzung in Frage.

**Fläche 2: Zwischen „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“, Appelhülsener Straße und BAB 43**

Größe:	19,6 ha
Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan:	kein BP vorhanden
Tatsächliche Nutzung:	Landwirtschaft



Abgrenzung Fläche 2 (© Geobasis NRW, Bearbeitung WoltersPartner)

Die Fläche 2 liegt direkt westlich der im „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ angesiedelten Raiffeisen Steverland eG und verfügt über sehr gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Logistikbetrieben. Die Flächengröße von fast 20 ha ist ausreichend für die Ansiedlung des Distributionszentrums.

Die Anschlussstelle zur BAB 43 liegt unmittelbar südlich. Die erforderliche Optimierung des zu betrachtenden Knotenpunktes B 525 / K 11 wird derzeit gutachterlich untersucht.

Die nächstgelegenen Immissionsorte sind die angrenzenden Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnnutzungen im Außenbereich in einer Entfernung von mindestens 200 m.

Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Logistiktutzung sind aufgrund der Festlegung als GIB grundsätzlich gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes würden erforderlich.

Aufgrund der guten Eignung wurden seitens des Vorhabenträgers und der Gemeinde intensive Grundstücksverhandlungen mit dem Flächeneigentümer geführt. Im Ergebnis war es jedoch nicht möglich die Flächen für die geplante Nutzung zu erwerben, sodass die Fläche 2 trotz der geeigneten Rahmenbedingungen nicht für die beabsichtigte Logistiktutzung in Frage kommt.

### Fläche 3: Zwischen „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ und Hellerbach

Größe:	9 ha
Regionalplan:	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan:	kein BP vorhanden
Tatsächliche Nutzung:	Landwirtschaft



Abgrenzung Fläche 3 (© Geobasis NRW, Bearbeitung WoltersPartner)

Die Fläche 3 liegt direkt nördlich des „Gewerbe- und Industriegebiets Beisenbusch“ und somit in der unmittelbaren Nachbarschaft der Raiffeisen Steverland eG. Die Flächengröße von ca. 9 ha ist ausreichend für die Ansiedlung des Distributionszentrums. Die Anschlussstelle zur BAB 43 liegt unmittelbar südöstlich. Die erforderliche Optimierung des zu betrachtenden Knotenpunktes B 525 / K 11 wird derzeit gutachterlich untersucht.

Die nächstgelegenen Immissionsorte sind die südlich angrenzenden Gewerbebetriebe und eine Wohnnutzungen im Außenbereich in einer Entfernung von ca. 100 m. Erste schalltechnische Berechnungen haben gezeigt, dass keine Immissionskonflikte zu befürchten sind.

Im Regionalplan Münsterland ist die Fläche 3 als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt. Gem. Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes NRW soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Da die Fläche 3 an den Siedlungsraum anschließt und dessen Festlegung im betrachteten Bereich durch keine deutlich erkennbare Grenze definiert wird, ist die Planung gem. Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 12.10.2021 aus raumordnerischer Sicht zulässig.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes würden erforderlich.

Die AGRAVIS Raiffeisen AG hat ein notariell gesichertes Zugriffsrecht auf die Fläche 3. Aufgrund der sehr guten Eignung in Verbindung mit der tatsächlichen Verfügbarkeit ist die Fläche 3 die zu bevorzugende Planungsvariante.