



Gemeinde Nottuln

Juli 2024

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

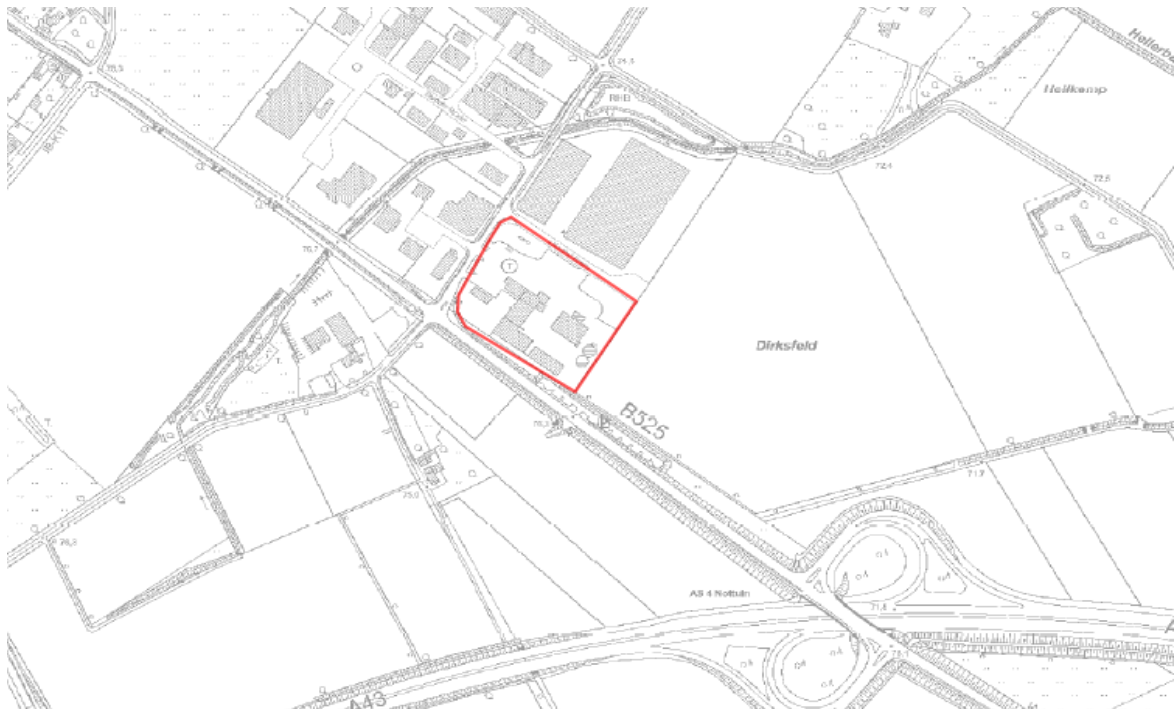
Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Beschleunigtes Verfahren	4
4. Planungsbindung	4
4.1 Regionalplan	4
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bebauungsplan	5
4.4 Landschaftsplan	5
5. Begründung der Änderung.....	5
6. Erschließung des Geltungsbereiches	5
7. Planfestsetzungen.....	6
7.1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
7.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW.....	10
8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	11
8.1 Belange des Immissionsschutzes	11
8.2 Artenschutz	12
8.3 Umwelt	12
Anlagen.....	12

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 befindet sich im Ortsteil Nottuln an der B 525 im Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch und umfasst die Flurstücke 31 und 32 im Flur 56, Gemarkung Nottuln. Die genauen Abgrenzungen sind der nachstehenden Übersichtsskizze zu entnehmen:



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

- ■ — Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Änderungen des Kreuzungsbereiches L525/ K11 verkauft die Vorhabenträgerin ca. 210m² Flächen an den Landesbetrieb Straßenbau NRW. Zudem plant das ansässige Unternehmen die Erweiterung der Lagerkapazitäten für Getreide und den Bau neuer PKW Ladesäulen. Um die geplanten Vorhaben umsetzen zu können und keine negativen

Auswirkungen durch den Grundstücksverkauf zu erleiden, ist es notwendig auf dem Grundstück einen höheren Flächenanteil zu versiegeln.

Eine Durchführung der geplanten Maßnahmen ist unter der aktuellen planungsrechtlichen Situation mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich, da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden würde.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 sowie §10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 20.06.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes getroffen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf einzelne Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB verzichtet werden. Im Verfahren der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in dem Zeitraum vom 29.06.2023 bis zum 14.07.2023 unterrichtet.

Eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 14.05.2024 bis einschließlich 17.06.2024 statt.

4. Planungsbindung

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.“ dar. Damit steht der Regionalplan den Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ nicht

entgegen. Dementsprechend ist der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus.

4.3 Bebauungsplan

Der betreffende Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“. Dieser setzt den Änderungsbereich als Industriegebiet (GI) fest.

4.4 Landschaftsplan

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ wird der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

5. Begründung der Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist erforderlich, da sich durch die Veräußerung von Grundstücksfläche an den Landesbetrieb Straßenbau NRW im Zuge des Knotenpunktausbaus das Verhältnis von unbebauter Fläche zu bebauter Fläche verändert hat. Im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine Realisierung der bestehenden Erweiterungsabsichten (siehe Punkt 2) nicht möglich. Die Änderung der GRZ auf nun 0,9 ist insoweit nachvollziehbar und in Anbetracht der Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung auch begründet.

6. Erschließung des Geltungsbereiches

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden Erschließungsstraßen K11 und Lilienthal-Straße.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann weiterhin über die bestehenden Netze abgewickelt werden.

Die Löschwasserversorgung ist für den Grundschutz von bis zu 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt.

7. Planfestsetzungen

7.1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich wird als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Dabei wird gleichzeitig von der Möglichkeit des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht und die gem. § 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt und die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt. Der Grund dafür ist im Wesentlichen, dass aufgrund der günstigen Lage an der Bundesstraße und Autobahn die Nutzung für das produzierende Gewerbe vorrangig sein soll. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Industriegebieten vollständig ausgeschlossen. Hier soll die Ansiedlung von störenden Betrieben nicht durch den Schutzanspruch der Betriebsleiterwohnungen verhindert werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aufgrund des isolierten nicht integrierten Standortes unzulässig.

Einzelhandel

Durch die periphere Lage des Gewerbegebietes, weit entfernt von der Wohnbebauung, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein. Welche Sortimente zentrenrelevant sind, wurde im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nottuln) eruiert und per Ratsbeschluss vom 01.06.2010 als sogenannte Nottulner Liste festgelegt. Die Liste ist auf der Planurkunde abgedruckt. Im unmittelbaren Eingangsbereichs des Gewerbegebietes zur

Bundesstraße sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Grund dafür ist, dass aufgrund der Lage und der Grundstücksgrößen, der Bedarf für bestimmte Einzelhandelsbetriebe besteht, die ansonsten in Nottuln räumlich nicht oder schlecht untergebracht werden können. Beispiel dafür wäre z.B. ein Baumarkt.

Ausnahmsweise sind Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche von maximal 100m² zulässig. Hier wird auf die Möglichkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO zurückgegriffen nachdem, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei wird hier der Anlagentyp Tankstellenshop definiert. Dazu wurde mit Hilfe einer Untersuchung (Junker und Kruse, 2008) der regionstypische Anlagentypus abgegrenzt. Die Notwendigkeit für diesen Anlagentyp eine Ausnahme zuzulassen, resultiert daraus, dass hier besondere Anforderungen an die Umgebung bestehen. Gem. BVerwG geht man im Baurecht davon aus, dass ein „Tankstellenshop“ zur Serviceausstattung jeder Tankstelle und damit zum üblichen Zubehör gehört (s. auch Junker und Kruse 2008). Für die Ansiedlung von Tankstellen ist die Lage an Hauptverkehrsstraße wie hier der Bundesstraße, Autobahn und Kreisstraße zum einen für die Wirtschaftlichkeit wichtig; zum anderen ist eine Lage von Tankstellen fernab von Wohngebieten mit verkehrsgünstigem Anschluss städtebaulich anzustreben. Aus der Untersuchung ergibt sich dabei eine Verkaufsfläche eines regionstypischen Tankstellenshops von 80 m² inklusive eines Zuschlages für eine zukunftsfähige Ausrichtung (s. Junker und Kruse 2008). Aufgrund der Lage an der Autobahn soll darüber hinaus ein Zuschlag von 20 m² auf die zulässige Verkaufsflächengröße gewählt werden, so dass der Anlagentyp mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 100 m² abgegrenzt wird. Die Typen der Tankstellen an großen Ausfallstraßen und Autobahnen (Großtankstellen) entsprechen einem anderen Tankstellentyp als der in Innenstadtlagen (Kleintankstellen). Insofern soll hier nicht der regionstypische Durchschnittswert gewählt werden. Aufgrund der geringen Maße der Großtankstellen in der näheren Region können hier keine regionstypischen Beispiele herangezogen werden. Ein Zuschlag von 20 m² wird aufgrund der Lage als angemessen empfunden. Eine städtebauliche Verträglichkeit ist bei einem typischen Tankstellensortiment gegeben. Ein negativer Einfluss auf den zentralen Versorgungsbereich oder Nahversorgungsbereiche besteht nicht. Dies wurde ebenfalls im mit Hilfe der Untersuchung von Junker und Kruse (2008) aufgezeigt.

Abstandsklassen

Ein Ausschluss lärmintensiver Betriebe ist notwendig, da die nächste Wohnnutzung in einem Abstand von ca. 200 m vom Geltungsbereich der Änderung entfernt liegt. Dadurch ist eine

zusätzliche Gliederung entsprechend dem Abstandserlass NRW erforderlich. Der Schutzstatus der Wohnnutzungen ist durch seine Lage im Außenbereich vergleichbar mit der eines Mischgebietes, bzw. liegt im gegenüberliegenden Gewerbegebiet. Darum kann eine Abstandsklasse geringer angenommen werden, als im Abstandserlass vermerkt. Vor diesem Hintergrund sind die Abstandsklassen I – IV unzulässig.

Die Abstandsliste wird als Anlage beigefügt.

Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG

Es wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben gem. § 3 Abs. 5 BImSchG festgesetzt, in denen entsprechende gefährliche Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV Störfallverordnung fallen, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren in Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. §16ff. BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,9 erfolgt vor dem Hintergrund des in Kapitel 2 erwähnten Zwecks und der Erforderlichkeit des höheren Versiegelungsgrades.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt, da hierzu kein städtebaulicher Grund besteht. Eine Begrenzung der Geschosse ist im Gegensatz zu Wohnbebauung bei dem geplanten Gebiet nicht notwendig, da die Gesamthöhe der baulichen Anlagen bei gewerblichen Bauten für die städtebauliche Wirkung entscheidender ist.

Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe der Fußbodenoberkante (OK) des höchstgelegenen Geschosses von Gebäuden über Normalhöhennull (92 m über NHN). Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann bis zu fünf Metern auf maximal 50 m² der zulässigen Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Dies stellt einen Kompromiss zwischen einer sinnvollen gewerblichen Nutzung und einer zurückhaltenden Höhe im Hinblick auf das Landschaftsbild dar. Die festgesetzte Höhe gilt nicht für Silos, die als Speicher für Schuttgüter dienen. Zu den genannten Silos zählen keine großen Hallen oder Hochregallager. Dadurch wird zwar auf der einen Seite eine punktuelle Wirkung erzeugt, jedoch überwiegt bei der Ausweisung des Industriegebiets die Gewährleistung einer sinnvollen

und optimalen Nutzung. Silos werden demnach klassischerweise in einem Gewerbe- und Industriegebiet gebaut.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Um eine flexible Bebauung weiterhin zu gewährleisten wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung eine Baugrenze im Bereich der Straßen Beisenbusch und Lilienthal-Straße sowie der östlich angrenzenden Ackerfläche ein Abstand von 3 m zur Grenze festgelegt. Im Bereich der Bundesstraße ist entsprechend im Bereich des Grabens ein größerer Abstand festgesetzt worden, um durch eine Aufweitung einen städtebaulichen Akzent zu schaffen.

Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) sollen auf den privaten Grundstücken zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild Sträucher angepflanzt werden. In einem Abstand von 4,5 m zur Bundesstraße ist zur Wahrung der Verkehrssicherheit jedoch die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur B 525

In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 525 (Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, nicht errichtet werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 525 (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 Abs. 6 FStrG der Straßenbauverwaltung.

7.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, die gestalterischen Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Grünfestsetzungen

Für eine bessere Einbindung in die Landschaft, den Klimaschutz und eine bessere Rückhaltung von Regenwasser auf den Dachflächen, sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu 15° Neigung mit einer Mindestgröße von 50 m² mit einem Anteil von mindestens 50 % der Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Das gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind Dächer auf denen Solarenergiegewinnungsanlagen auf mindestens 40 % der Dachfläche installiert werden sowie Dächer mit transparenter Dacheindeckung auf mindestens 40 % der Dachfläche hiervon ausgenommen. Außerdem sind ausgenommen Dachflächen von Gebäuden, die an mindestens 3 Seiten geöffnet sind und deren Dachflächen 300 m² nicht überschreiten.

Einfriedungen

Innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG ist eine Einfriedung nicht zulässig.

Werbeanlagen

Aufgrund der Lage am Landschaftsraum ist die Wahrnehmung von Werbeanlagen besonders von Bedeutung. Darum werden durch einige textliche Festsetzungen der Anbringungsort, die Größe und Gestaltung der Werbeanlagen geregelt.

Besonders wichtig ist, dass Werbung zwar stattfinden soll, nicht aber aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für Produkte und Betriebe, die keinen Bezug zu den ansässigen Betrieben haben (sogenannte Fremdwerbung). Darum sind Werbeanlagen nur an der jeweiligen Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und als Sammelhinweisschilder zulässig.

Eine optische Häufung von Werbeanlagen mit erdrückender Wirkung soll durch eine Begrenzung der zulässigen Anzahl der Anlagen sowie einem Verbot von übereinander angeordneten Werbeanlagen erzielt werden. Dazu wird die Größe beschränkt: Werbeanlagen einer Nutzungseinheit dürfen je Fassadenseite nicht mehr als 70 % der jeweiligen Frontbreite, jedoch maximal 25 m und nicht mehr als 5 m Höhe einnehmen. Bei baulichen Anlagen, die einer Tankstellennutzung dienen, dürfen Werbeanlagen einer Nutzungseinheit im

gesamten Geltungsbereich je Fassadenseite bis zu 100 % der jeweiligen Frontbreite einnehmen.

Freistehende Werbeanlagen sind auf 15 m² begrenzt und dürfen 83 m über NHN nicht überschreiten. Dies verhindert die Aufstellung von hohen Pylonen, die i.d.R. dazu dienen, bereits von der Autobahn Aufmerksamkeit zu erzielen. Dies würde zu stark das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Da Werbung zwar aufmerksam machen soll, aber aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht aufdringlich sein sollte, dürfen Werbeanlagen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten. Außerdem sind Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht wegen dessen besonders störender Wirkung unzulässig.

Diese Sammelhinweisschilder dürfen an Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen im öffentlichen Raum als Wegweiser für Gewerbebetriebe errichtet werden und sind bis zu einer Größe von 8 m² zulässig, wobei für Einzelhinweise 0,25 m² nicht überschritten werden dürfen. Dies soll einen Missbrauch der Ausnahme von der Bindung an die Stätte der Leistung verhindern und die Wahrnehmbarkeit gewährleisten.

Fassadengliederung

Da Gewerbebauten häufig groß und schlicht gestaltet sind, soll eine optische Auflockerung durch eine Fassadengliederung erzielt werden. Dies kann durch verschiedene Maßnahmen erzielt werden – z.B. Erker, Farbgestaltung oder Einschnitte -, die gem. der Festsetzung verwandt werden dürfen, um die Voraussetzung zu erfüllen. 20 m entsprechen dem anderthalbfachen bis doppelten eines Einfamilienhauses, danach sollte mindestens eine Gliederung erfolgen. Die Gliederung kann durch fassadenhohe Versätze der Bauflucht (Versprünge) um mind. 0,5 m; fassadenhohe Erker oder andere Vorbauten; fassadenhohe Einschnitte und andere Zäsuren von mindestens 1 m Breite und mindestens 0,5 m Tiefe; fassadenhohe Glasbänder sowie fassadenhohe Farbkonzepte erfolgen.

8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

8.1 Belange des Immissionsschutzes

Wesentliche Änderungen der Lärmimmissionswerte sind durch die Änderung des Bebauungsplans und die daraus resultierende zusätzlichen Versiegelung nicht zu erwarten.

8.2 Artenschutz

Da das Grundstück im bestehenden Zustand keine ausgeprägte Gehölzstruktur aufweist, ist bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung nicht von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszugehen. Auf die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann demnach verzichtet werden.

8.3 Umwelt

Durch die Änderung entsteht die planungsrechtliche Voraussetzung für eine weitere Bodenversiegelung. Dies begünstigt unter anderem die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtert im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Durch die Erhöhung der GRZ und der damit verbundenen höher anzunehmenden Versiegelung entsteht ein Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der zu bilanzieren ist. Die Bilanzierung erfolgt gemäß dem Schema des LANUV NRW (2008) („Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“).

Zum Ausgleich werden durch den Eigentümer entsprechend der in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgeführten Bilanzierung 5.312 Biotopwertpunkte vom Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld erworben.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird als Anlage beigelegt.

Anlagen

1 – Abstandsliste 2007

2 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Büro Stelzig, Mai 2003)