Gemeinde Nottuln

August 2025

Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I/II“

6. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Geltungsbereich 1
2. Ziele und Zwecke der Planung 1
3. Beschleunigtes Verfahren 2
4. Planungsbindung 2
4.1 Regionalplan 2
4.2 Flächennutzungsplan 3
4.3 Bebauungsplan 3
4.4 Landschaftsplan 3
4.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 3
5 Planinhalt 4
5.1 Begründung der Änderung 4
5.2 Erschließung des Geltungsbereiches 4
5.3 Belange des Immissionsschutzes 4
5.4 Artenschutz 4
5.5 Umwelt 5
5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise 6
6 Planfestsetzungen 7
7 Literaturverzeichnis 8

1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 befindet sich im Südosten des Ortsteils Nottuln. Er grenzt im Südwesten an die Appelhülsener Straße. Der Bereich der Planänderung befindet sich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches und entspricht dem Flurstück 469, Flur 61, Gemarkung Nottuln. Im östlichen Randbereich grenzt die Otto-Hahn-Straße an. Die genaue Lage des Änderungsbereichs ergibt sich aus der nachfolgenden Planzeichnung.



▪▪▪▪▪▪ Geltungsbereich des 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ein Gewerbebetrieb beabsichtigt die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II". Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht hier zwar eine gewerbliche Nutzung, eine Erschließung von Seiten der Otto-Hahn-Straße ist derzeit aufgrund der bislang gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB festgesetzten „Fläche für Aufschüttungen" jedoch ausgeschlossen. Die Gründe, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes zu dieser Festsetzung geführt haben, liegen gegenwärtig nicht mehr vorliegen. Der innerhalb der „Fläche für Aufschüttungen" errichtete Wall ist zum

Zwecke des Immissionsschutzes nicht mehr erforderlich. Um nunmehr eine sinnvolle Ausnutzung der bisher brachliegenden Fläche und ihre Erschließung über die Otto-Hahn-Straße zu ermöglichen, ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 74 erforderlich.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II" wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutz-gesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB und das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 22.02.2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes gefasst (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a (2) BauGB auf einzelne Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB verzichtet werden. Im Verfahren der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde die Öffentlichkeit gem. § 13 (3) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 21.03.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.04.2024 bis einschließlich 09.05.2024.

4. Planungsbindung

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung" (GIB) fest. Damit steht der Regionalplan den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II" nicht entgegen. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I/II" wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I/II", der im Rahmen dieses Verfahrens geändert werden soll, setzt den Geltungsbereich der 6. Änderung als Industriegebiet fest.

4.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II" – und damit auch der Änderungsbereich – befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

4.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH).
Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft (Ziel I.1.1, Ziel I.2.1, Grundsatz II.1.1). Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flussgebietes „Rhein" im Teileinzugsgebiet „Lippe" und der untergeordneten Planungseinheit „Stever". Nach dem Kommunalsteckbrief Nottuln[1], der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern. Das nächstgelegene Risikogewässer ist der Nonnenbach, der rd. 350 m südlich des Plangebietes verläuft.
Die Prüfung der Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten[2] gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass das Plangebiet selbst bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) nicht betroffen ist.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen[3] weist für „seltenen Starkregen" (100-jährliches Ereignis) in Teilen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,35 m aus. Für „extremen Starkregen" (hN = 90

[1] Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Nottuln. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_nottuln.pdf

[2] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten. Online unter: https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte (abgerufen: Juni 2025)

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: http://www.klimaatlas.nrw.de (abgerufen: Juni 2025)

mm/qm/h) werden in Teilen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,45 m ausgewiesen. Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, wird empfohlen, Objektschutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. angepasste Erdgeschosshöhe, Sicherung von Kellerfenstern).

5 Planinhalt

5.1 Begründung der Änderung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung des Änderungsbereiches über die Otto-Hahn-Straße zu schaffen. Dies ist die zentrale Grundlage für die künftige Entwicklung einer gewerblichen Nutzung auf dieser bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Gemeinde entspricht damit der Forderung des § 1 (5) BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Siedlungsflächenmonitorings für die Gemeinde Nottuln, wonach der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in den nächsten Jahren steigt.

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll auf die Festsetzung der „Fläche für Aufschüttungen" vollständig verzichtet werden. Gleichzeitig wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die überbaubare Fläche vergrößert und damit die Ausnutzbarkeit der Gewerbefläche erhöht.

5.2 Erschließung des Geltungsbereiches

Verkehrliche Erschließung

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird künftig eine verkehrliche Erschließung der Gewerbefläche über die Otto-Hahn-Straße ermöglicht.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden. Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch vier Hydranten in einem Umkreis von ca. 300 m für den Grundschutz von bis zu 96 m³/h über eine Dauer von mindestens zwei Stunden sichergestellt.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes sind von der 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I/II" getroffenen Festsetzungen zu den im Plangebiet zulässigen Betriebsarten haben weiterhin Bestand.

5.4 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) ist festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen

dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag[4] kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgende Maßnahmen zu beachten sind:

- Gehölzfällung im Winter (10.11. bis 28./29.02.),
- Erhalt eines Dunkelkorridors entlang der nördlich angrenzenden Grünfläche.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages war vorgesehen, dass die festgesetzte „Fläche für Aufschüttungen" im Osten des Plangebietes auf einer Länge von 7,50 m lediglich unterbrochen werden sollten. Um die Ausnutzbarkeit der Gewerbefläche zu erhöhen, wurde im weiteren Planungsprozess auf die Festsetzung dieser Fläche vollständig verzichtet. Aufgrund dieser Änderung wurde eine ergänzende Stellungnahme zu dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag[5] verfasst. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte neben den o.g. Maßnahmen folgende Vorgabe einzuhalten ist:

- Vermeidung einer Beleuchtung in den angrenzenden Wald.

Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

5.5 Umwelt

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung des Änderungsbereiches über die Otto-Hahn-Straße geschaffen werden. Dies ist die zentrale Grundlage für die künftige Entwicklung einer gewerblichen Nutzung auf der derzeit faktisch noch landwirtschaftlich genutzten Fläche. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I/II" aus dem Jahr 1998 vor, der für das Plangebiet ein „Industriegebiet" festsetzt. Insofern ist eine Inanspruchnahme der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche bereits heute zulässig.

Die Wiedernutzbarmachung bestehender Baugrundstücke ist vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel" und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung kann eine nachträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches erfolgen. Dies ist einer baulichen Entwicklung an anderer Stelle vorzuziehen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können genutzt werden.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden weder die Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind die Belange des Kilmaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

[4] öKon GmbH (13.03.2024): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II zur Änderung des BP Nr. 74 Industriepark I/II in Nottuln. Münster

[5] öKon GmbH (21.07.2025): Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes des BP Nr. 74 „Industriepark I/II" in Nottuln. Münster

5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen. Es wird empfohlen gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub so weit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

6 Planfestsetzungen

Maß der baulichen Anlagen

Im Sinne der Eindeutigkeit wird im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und damit eine eindeutige Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen definiert. Da die Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten stark schwanken, wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.
Die angrenzende Otto-Hahn-Straße weist eine Höhe von ca. 92,00 m ü. NHN auf. In Anlehnung an die Festsetzung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 74 wird im Änderungsgebiet die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit Flachdach (Dachneigung 0° - 10°) auf 105,50 m ü. NHN begrenzt. Bezogen auf die Höhe der angrenzenden Otto-Hann-Straße entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 13,50 m.
Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Dachneigung 10° - 40°) wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 105,50 m ü. NHN und die maximal zulässige Firsthöhe auf 107,50 m ü. NHN begrenzt. Bezogen auf die Höhe der angrenzenden Otto-Hann-Straße entspricht dies einer tatsächlichen maximal zulässigen Traufhöhe von ca. 13,50 m und einer tatsächlichen maximal zulässigen Firsthöhe von ca. 15,50 m.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Aufhebung der bislang festgesetzten „Fläche für Aufschüttungen" und die gleichzeitige Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Ausnutzbarkeit der Gewerbefläche erhöht. Die Baugrenze verläuft nunmehr mit einem Abstand von 5,00 m zur Otto-Hahn-Straße.

Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist, um auf diese Weise die nicht überbaubaren Flächen von diesen Anlagen freizuhalten.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall unzulässig sind.

Im Übrigen gelten für den Bereich der 6. Änderung die textlichen Festsetzungen inklusive der Gestaltungsfestsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II".

7 Literaturverzeichnis

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten. Online unter: https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte (abgerufen: Juni 2025)

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: http://klimaatlas.nrw.de (abgerufen: Juni 2025)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Nottuln. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_nottuln.pdf

öKon GmbH (13.03.2024): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II zur Änderung des BP Nr. 74 Industriepark I/II in Nottuln. Münster

öKon GmbH (21.07.2025): Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes des BP Nr. 74 „Industriepark I/II" in Nottuln. Münster

Bearbeitet im Auftrag der
Hidding & Jansing Immobilien GbR
Coesfeld, im Oktober 2025

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld