

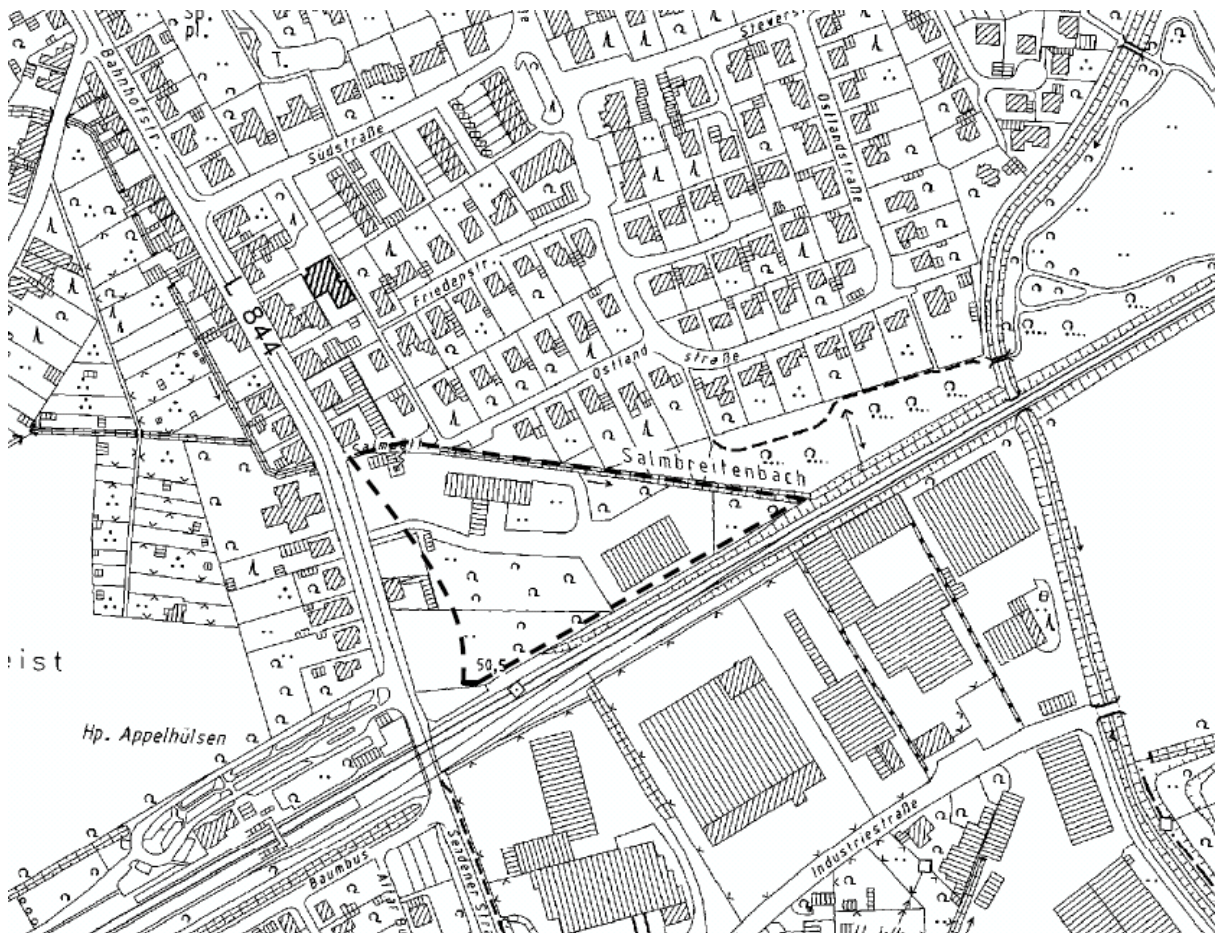


Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 124

„Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stand: Entwurf zur Offenlage

Inhalt

1. Einführung
 - 1.1. Lage und Abgrenzung
 - 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung
2. Verfahren
3. Planungsbindungen
 - 3.1. Ziele der Raumordnung
 - 3.2. Flächennutzungsplan
 - 3.3. Landschaftsplanung
 - 3.4. Bebauungsplanung
 - 3.5. Einzelhandelskonzept
4. Ausgangssituation
 - 4.1. Heutige Nutzung des Plangebietes
 - 4.2. Erschließung des Plangebietes
 - 4.3. Belange des Immissionsschutzes
 - 4.3.1. Gewerbelärm
 - 4.3.2. Verkehrslärm
 - 4.4. Boden / Altlasten
 - 4.5. Kampfmittel
5. Planungskonzept / Ziel und Zweck der Planung
6. Planinhalt
 - 6.1. Art der Nutzung
 - 6.2. Maß der Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.3. Bauweise
 - 6.4. Verkehrsflächen
 - 6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 6.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 6.8. Gestalterische Festsetzungen
 - 6.9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 7.1. Natur, Landschaft, Umwelt
 - 7.2. Verkehr
 - 7.3. Bodenordnende Maßnahmen
 - 7.4. Sonstige Auswirkungen
8. Flächenbilanz

Anlage 1: Abstandsliste zum Runderl. des Min. für Umwelt und Raumordnung und Landw. NRW

Anlage 2: Bodengutachten

Anlage 3: Schallgutachten

Anlage 4: Artenschutzrechtliche Vorprüfung

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ liegt im Süden des Ortsteils von Appelhülsen. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Dreieck zwischen der Bahnstrecke, dem geplanten künftigen Verlauf der Bahnhofstraße und dem Salmbreitenbach und umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst somit im Wesentlichen eine gegenwärtig durch einen Gewerbebetrieb genutzte Fläche. Auf Grund der oben genannten räumlich deutlich erkennbaren Abgrenzung wird das Plangebiet um weitere Randbereiche innerhalb dieses Dreiecks ergänzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die derzeitigen Nutzer des Plangebietes – Raiffeisen Steverland – werden im Jahr 2012 den Standort Appelhülsen aufgeben. Das Gelände droht brach zu fallen. Ziel ist es nun, das Plangebiet für eine städtebaulich geordnete Nachnutzung zu überplanen. Dabei sind insbesondere Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, da das Plangebiet im Süden an die stark emittierende Bahnstrecke mit einem dahinterliegenden Industriegebiet grenzt und im Norden an ein schutzbedürftiges Wohngebiet grenzt. Darüber hinaus ändert sich die städtebauliche Situation, da der gegenwärtig bestehende Bahnübergang durch eine Unterführung ersetzt werden soll.

Gegenwärtig ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 34 BauGB bebaubar. Dies ermöglicht ein sehr breites Nutzungsspektrum. Um die angesichts der oben beschriebenen Immissionsproblematik zu erwartenden Konflikte zu bewältigen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Insbesondere dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Weiterhin sind die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt: Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 12.400 m².

Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

3. Planungsbindungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Grenzbereich zwischen Wohnsiedlungsbereich (im Norden) und Gewerbe- und Industriebereich (im Süden) dar. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und in untergeordneten Teilen als Waldfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In diesen Bereichen wird der Flächennutzungsplan im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Es handelt sich hier jedoch nur um einen untergeordneten Bereich (gemischte Baufläche statt gewerbliche Baufläche) und entspricht insofern bereits der nördlich angrenzenden tatsächlichen Nutzung. Insofern ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

3.3. Landschaftsplanung

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

3.4 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

3.5 Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln aus dem Jahr 2009 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Eine Einzelhandelsentwicklung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wird durch das Gutachten auf Grund des geringen Einwohnerpotentials im Ortsteil Appelhülsen nicht empfohlen, da dies zu einer Beeinträchtigung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches führen würde. Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

4. Ausgangssituation

4.1 Heutige Nutzung des Plangebietes

Das Plangelände wird überwiegend durch einen Landhandel gewerblich genutzt; teilweise liegt es hier bereits brach. Mit einer Nutzungsaufgabe durch den verbliebenen Nutzer – einen Landhandel – ist bis 2012 zu rechnen. Zuvor wurde dieses Gelände bis in die 1980er Jahre als Molkerei (gegründet 1889) genutzt. Dieses gewerblich genutzte Grundstück ist überwiegend versiegelt. Abseits des gewerblichen Grundstücks liegt im südlichen Bereich des Plangebietes ein heute brach liegendes Grundstück. Hierbei handelt es sich um die Gartenflächen eines ehemals an der Bahnhofstraße gelegenen Gebäudes, das im Vorgriff auf die geplante Bahnunterführung abgerissen wurde. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein zurzeit ebenfalls ungenutztes etwa 1.300 qm großes Grundstück (Wiese, junger Baumbestand). Dieses wird derzeit durch einen Imker genutzt.

4.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Bahnhofstraße. Diese ist als Landesstraße ausreichend dimensioniert für die Aufnahme des im Gebiet entstehenden Verkehrs. Die Bahnhofstraße (L 844) quert die Bahnstrecke gegenwärtig über einen Bahnübergang. Hier ist zukünftig eine Bahnunterführung geplant. Die Lage des Rampenbeginns zur künftigen Unterführung ermöglicht am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs dennoch Zufahrten zum Plangebiet, so dass dessen Anbindung auch langfristig sichergestellt werden kann.

Angesichts der geringen Größe des künftigen Misch- und Gewerbegebietes wird nicht von der Notwendigkeit einer inneren Erschließung ausgegangen. Falls dennoch zukünftig eine kleinteiligere Nutzung als heute geplant ist, kann diese über Privatstraßen erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Gegenwärtig verlaufen zwei Schmutzwasserkanäle etwa mittig durch das Plangebiet – teilweise auch unter bestehenden Gebäuden. Um hier eine bessere Nutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen, soll der Abwasserkanal an den nördlichen Rand des Plangebietes verlegt werden. Diese Fläche wird durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert. Ein Anschluss an das ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanalsystem ist somit sichergestellt.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser darf hingegen nicht in die Kanalsiation eingeleitet werden, sondern kann – u.U. gedrosselt – in den nördlich angrenzenden Salmbreitenbach geleitet werden.

Gegenwärtig steht im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes eine Umspannstation. Da diese die Nutzbarkeit in diesem städtebaulich bedeutsamen Eingangsbereich des Gebietes einschränkt, ist eine Verlegung in den Bereich des Wendehammers der nordöstlich angrenzenden Ostlandstraße vorgesehen (außerhalb des Geltungsbereiches).

4.3 Belange des Immissionsschutzes

4.3.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet wird durch Gewerbelärm durch das Industriegebiet südlich der Bahnstrecke belastet. Hierauf reagiert der Bebauungsplan mit einer entsprechenden Gliederung des Plangebietes entsprechend der Vorgaben des Abstandserlasses NRW (siehe 6.1).

4.3.2 Verkehrslärm

Durch die Bahnstrecke kommt es zu einer deutlichen Lärmbelastung. Details sind dem als Anlage beigefügten Gutachten (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6453.2/01) zu entnehmen.

Tageszeitraum

Im Nahbereich der Bahnlinie werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten; daher wird in diesem Bereich die Errichtung von Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Nachtzeitraum

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Geltungsbereich (z.T. deutlich) überschritten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Dazu werden den Gebieten Lärmpegelbereiche (MI 1 und 2 = Lärmpegelbereich III; GE1 = Lärmpegelbereich IV; GE2 = Lärmpegelbereich V) zugeordnet, für die jeweils beim Bau bestimmte Schalldämm-Maße nachzuweisen sind. Ferner werden für den Schutz von Schlafräumen Festsetzungen zur Belüftung getroffen.

Auf aktiven Schallschutz wird angesichts der weit überwiegend gewerblichen Nutzung des Plangebietes verzichtet – auch vor dem Hintergrund, dass während der meisten Zeit der Betriebsstunden (tagsüber) keine Überschreitung der Richtwerte zu erwarten ist. Durch aktiven Lärmschutz entstünde hier angesichts der wenigen Betroffenen ein übermäßiger Aufwand. Das Mischgebiet, in dem auch eine Wohnnutzung möglich ist, wird nur in dem Teil des Geltungsbereiches festgesetzt, in dem der geringste Lärmpegelbereich festgesetzt wird.

4.4 Boden / Altlasten

Angesichts der lange andauernden gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich wurde eine Untersuchung auf Altlasten durchgeführt. Die vorliegenden Gutachten weisen auf keine Altlasten hin, die die vorgesehenen Nutzungen beeinträchtigen oder im Bebauungsplan gesondert aufgeführt werden müssen. Es wurden jedoch in Teilbereichen Altlasten aufgeführt, die zuvor beseitigt werden müssen (das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei).

4.5 Kampfmittel

Angesichts der Lage angrenzend an Bahnanlagen ist grundsätzlich mit Kampfmitteln zu rechnen. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelräumdienst – eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich vorgenommen. Demnach hat im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine vereinzelt Bombardierung stattgefunden. Für diesen Bereich ist es daher erforderlich, dass alle zu bebauenden Flächen und Baugruben vor der Bebauung durch den Kampfmittelräumdienst abgesucht werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5. Städtebauliches Konzept / Ziel und Zweck der Planung

Das heute ausschließlich als Gewerbefläche genutzte Gelände soll künftig in einer abgestuften Variante sowohl als Mischgebiet als auch als Gewerbegebiet genutzt werden. Damit soll die Funktion als Bindeglied zwischen dem südlich befindlichen Industriegebiet und dem nördlich befindlichen allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

Weiterhin wird ein besonderes Augenmerk auf den Bereich entlang der Bahnhofstraße gelegt. Diese verbindet seit Aufnahme des Bahnverkehrs in den 1870er Jahren den Bahnhof mit dem Ortskern. Entlang der Straße hat sich eine dichte Bebauung mit einer einheitlichen Bauflucht entwickelt. Diese soll am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs auch unter perspektivischer Berücksichtigung der künftigen Bahnunterführung wieder ihre Fortsetzung finden, nachdem die hier befindliche Bebauung teilweise im Zuge der Vorbereitungen für die Bahnunterführung abgerissen wurde.

6 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zulässigen Lärmemissionen des südlich der Bahn gelegenen Industriegebietes besteht auch nördlich der Bahn ausschließlich die Möglichkeit, ein Gewerbegebiet vorzusehen.

Dem Abstandserlass entsprechend (Nr. 2.2.2.5) ist ein Mindestabstand von 100 m zwischen dem Industriegebiet und Mischgebieten festzusetzen.

Das auf den neu geschaffenen Gewerbeflächen anzusiedelnde Gewerbe seinerseits muss Rücksicht auf die umliegenden Nutzungen des Wohngebietes hinter dem Salmbreitenbach und das neu entstehende Mischgebiet nehmen.

In einem 50-m-Streifen sind entlang der Wohn-/ Mischbebauung nur nicht und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Alle gemäß Abstandserlass NRW Abstandflächen auslösenden Gewerbebetriebe sind ausgeschlossen. Auf diese Weise ist dem Schutzanspruch des angrenzenden Wohngebietes Rechnung getragen. Durch eine Öffnungsklausel des Abstandserlasses sind im Ausnahmefall auch Betriebe der geringsten Abstandsklasse VII zulässig.

Der Bereich entlang der Bahnanlage steht Gewerbebetrieben mit der Abstandsklasse VII offen. Durch eine Öffnungsklausel des Abstandserlasses sind im Ausnahmefall auch Betriebe der geringsten Abstandsklasse VI zulässig.

Ferner wird im Gewerbegebiet 2 (GE 2), das direkt an die Bahnstrecke grenzt, die Nutzung durch Betriebswohnungen ausgeschlossen, da hier die Lärmbelastung durch den Zugverkehr und das hinter der Bahnstrecke angrenzende Industriegebiet besonders hoch ist.

Der nördliche Bereich wird als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Ausweisung als Mischgebiet schließt an die Festsetzungen und Nutzungen entlang der Bahnhofstraße im weiteren Verlauf an (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe). Städtebaulich kann auf diese Weise zum einen eine gewünschte städtebauliche Verdichtung erreicht werden. Der Ortseingang aus Richtung Süden kommend wird auch auf der östlichen Seite gefasst. Zum anderen ermöglicht er eine flexible Nutzung in Richtung Wohnen, wie auch in Richtung Gewerbe/ Dienstleistungen. Dadurch kann ein Leerstandsrisiko deutlich reduziert werden. Um den hochwertigen Eingangscharakter zum Ortsteil Appelhülsen zu unterstützen, wird eine Nutzung durch Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Einzelhandel

Ferner soll zum Schutz des Nahversorgungszentrums Appelhülsen sowie des Hauptzentrums Nottuln entsprechend dem durch den Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept Einzelhandel als Nutzung im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Auch ist es vordringliche Aufgabe von Gewerbeflächen dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung zu stehen. Einzig im Mischgebiet sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Dies dient einerseits der gewünschten Mischung unterschiedlicher Nutzungen im MI und soll andererseits zum Beispiel eine bessere Versorgung der näheren Umgebung, zu der insbesondere auch der Bahnhof zählt, ermöglichen (z.B. Bäcker, Kiosk etc.).

Weiterhin wird der Einzelhandel für Kraftwagen, Zweiräder und sonstige Fahrzeuge allgemein zugelassen. Dieser flächenintensive und nicht zentrenschädigende Handel kann im Gegensatz zum sonstigen Einzelhandel, insbesondere in Gewerbegebieten, sinnvoll angesiedelt werden. Dabei ist der Standort auf Grund der Sichtbarkeit von der Landesstraße her besonders geeignet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und unmittelbar an der verdichteten Bahnhofstraße lassen eine verdichtete Nutzung zu. Durch die gute verkehrliche Anbindung ist gerade eine verdichtete, auf die Schaffung von Arbeitsplätzen ausgerichtete Bebauung wünschenswert. Sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Mischgebiet können die nach Baunutzungsverordnung gebietstypischen Höchstgrenzen der Überbauung (Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,6) ermöglicht werden.

Aufgrund der spezifischen Lage stellt eine verdichtete Bebauung zugleich einen Schallschutz zwischen den vorhandenen Lärmquellen (Bahngleise, Industriegebiet südlich der Bahn) und den

schützenswerten Bereichen (Bestandsgebiet nördlich des Salmbreitenbaches, neues Mischgebiet) dar.

Im Übergangsbereich zum jenseits des Salmbreitenbaches gelegenen Wohngebiet und der Bebauung an der Bahnhofstraße ist die Bebauung im Mischgebiet auf eine an die Bestandssituation angepasste Trauf- und Firsthöhe beschränkt. Um im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Gewerbegebiet auch eine wirtschaftliche Nutzung von Baukörpern mit Flachdächern zu ermöglichen, wird die maximale Traufhöhe für Flachdächer jedoch angehoben. Direkt angrenzend an die Bahnhofstraße wird in einem kleinen Teilbereich des Mischgebietes eine Mindestfirsthöhe festgesetzt, um an dieser bedeutsamen Eingangssituation für Appelhülsen eine städtebaulich prägnante Bebauung sicherzustellen.

So kann in Verbindung mit einer hier ebenfalls festgesetzten Baulinie eine Weiterführung der die Bahnhofstraße prägenden Bebauung sichergestellt werden. Durch die Baulinie kann dabei die Orientierung zur Bahnhofstraße – wie sie im weiteren Verlauf bis zur Kreuzung mit der Weseler Straße prägend ist – sichergestellt werden. Um dennoch eine gewisse Flexibilität für Grundstückseigentümer zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass auf einem Drittel der Gebäudelänge ein Zurückweichen von Gebäudeteilen möglich ist. Im übrigen Geltungsbereich ist eine starke Steuerung nicht erforderlich. Die Baugrenzen werden hier mit einem Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt. Einzig parallel zum Salmbreitenbach wird dieser Abstand auf 5 m zum Schutz des Gewässers erhöht.

In Richtung der Bahnanlagen kann auch eine höhere Bebauung zugelassen werden. Hier wird eine entsprechende maximale Gebäudeoberkante festgesetzt.

6.3 Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Im gesamten Geltungsbereich ist sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise städtebaulich unschädlich.

6.4 Verkehrsflächen

Festgesetzt wird im äußersten Norden des Geltungsbereichs ein Geh- und Radweg, der die Verbindung zwischen Ostlandstraße und Bahnhofstraße sicherstellt.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich verlaufen einerseits bestehende Abwasserkanäle, zum anderen soll, wie oben beschrieben, eine Verlegung der Abwasserkanäle an den Rand des Geltungsbereichs erfolgen. Beide Flächen werden durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.

6.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses / Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde wird aus Gründen des Gewässerschutzes festgesetzt, dass in einem 3 m breiten Streifen entlang des Gewässers keine baulichen Anlagen (auch Einfriedungen, Bepflanzungen oder befestigte Flächen) zugelassen werden. Dies dient dem Schutz und der Sicherheit des Ufers.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Geltungsbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Daher werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt. Näheres hierzu ist Kapitel 4.3.2 zu entnehmen.

6.8 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW

Um eine hochwertige Gestaltung des Ortseingangsbereichs von Appelhülsen sicherzustellen, wird die Errichtung von Werbeanlagen durch Gestaltungsfestsetzungen gesteuert. Kern ist, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig ist. So kann Fremdwerbung im Eingangsbereich von Appelhülsen verhindert werden. Um Firmen in hinteren Grundstücksbereichen dennoch Werbemöglichkeiten zuzubilligen, wird im Eingangsbereich des Gebietes ein Bereich für eine Sammelwerbeanlage festgesetzt. Im übrigen wird Größe und Zahl der Werbeanlagen je Betrieb geregelt, wobei umfassend Flexibilität erhalten bleibt, um den Firmen eine angemessene Werbung zu ermöglichen.

6.9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Es wurden Hinweise zum Bodendenkmalschutz, Umweltschutz, zum Umgang mit Altlasten, Kampfmitteln und Niederschlagswasser aufgenommen. Ferner wurde der ungefähre Verlauf der planfestgestellten Bahnunterführung am westlichen Rande des Geltungsbereiches nachrichtlich aufgenommen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung, aufgestellt. Auch ein Ausgleichserfordernis besteht nicht. An dieser Stelle erfolgt eine allgemeine Ermittlung und Bewertung der berührten Umweltbelange.

Zustandsbeschreibung

Das Plangelände wird überwiegend durch einen Landhandel gewerblich genutzt; teilweise liegt es hier bereits brach. Dieses gewerblich genutzte Grundstück ist überwiegend versiegelt. Abseits des gewerblichen Grundstücks liegt im südlichen Bereich des Plangebietes ein heute brach liegendes Grundstück (Wiese, junger Baumbestand). Hierbei handelt es sich um die Gartenflächen eines ehemals an der Bahnhofsstraße gelegenen Gebäudes, das im Vorgriff auf die geplante Bahnunterführung abgerissen wurde. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein zurzeit ebenfalls ungenutztes etwa 1.300 qm großes Grundstück (Wiese, junger Baumbestand). Dieses wird derzeit durch einen Imker genutzt. Entlang der Bahnlinie findet sich teilweise auch älterer Baumbestand.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Diesem Ziel dient der Bebauungsplan in besonderem Maße, da eine brachfallende Fläche für eine Nachnutzung vorbereitet wird.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird eine gewerbliche Nachnutzung des Plangebietes ermöglicht. Dabei werden Randbereiche mit einbezogen, die heute noch nicht gewerblich genutzt werden. In diesen Bereichen ist mit einer zusätzlichen Versiegelung sowie einem damit einhergehenden Verlust des Baumbestandes zu rechnen. Ein besonderer ökologischer Wert dieser Grünstrukturen wird nicht gesehen. Es liegen hier weder Schutzgebietsausweisungen noch gesetzlich geschützte Biotop vor.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft der Salmbreitenbach (nicht naturnaher Gewässerausbau). Durch Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses in einer Breite von 5 m ab der Böschungskante des Gewässers besteht ein ausreichend dimensionierter Gewässerrandstreifen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da durch Höhenfestsetzungen eine an die rundherum vorhandene Umgebungsbebauung angepasste Bebauung entsteht.

Auf den Schutz der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung wird mit einer entsprechenden Gliederung nach den Vorgaben des Abstandserlasses reagiert.

Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde geprüft, ob und inwieweit es im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes vorhabenbedingt zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt bzw. kommen könnte. Ergebnis dieser Prüfung (siehe Anlage) ist, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht verbunden sind.

7.2 Verkehr

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes von ca. 1,7 ha und der großen Leistungsfähigkeit der angrenzenden Landesstraße L 844 ist nicht mit Problemen bei der Verkehrsentwicklung zu rechnen. Auch bei der heutigen Nutzung mit einem vergleichsweise starken Lkw-Verkehrsaufkommen sowie landwirtschaftlichen Fahrzeugen sind Verkehrsprobleme nicht bekannt. Auf Grund des weitreichenden Ausschlusses von Einzelhandelsvorhaben sind besonders verkehrsreiche Nutzungen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes ausgeschlossen

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die gewerblichen Grundstücke sind auch ohne bodenordnende Maßnahmen nutzbar. Falls in Zukunft eine kleinteiligere Erschließung des Plangebietes gewünscht ist, kann diese durch die privaten Eigentümer hergestellt werden. Eine bereits bestehende hinterliegende Parzelle ohne direkten Anschluss an die Landesstraße hat die Erschließung durch eine Eintragung eines Wegerechtes sichergestellt.

7.4 Sonstige Auswirkungen

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ein Hinweis zur Verpflichtung der Meldung dieser Funde ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8. Flächenbilanz

Mischgebiet:	4.405 m ²
Gewerbegebiet :	12.305 m ²
Verkehrsflächen:	135 m ²
gesamt:	16.845 m ²