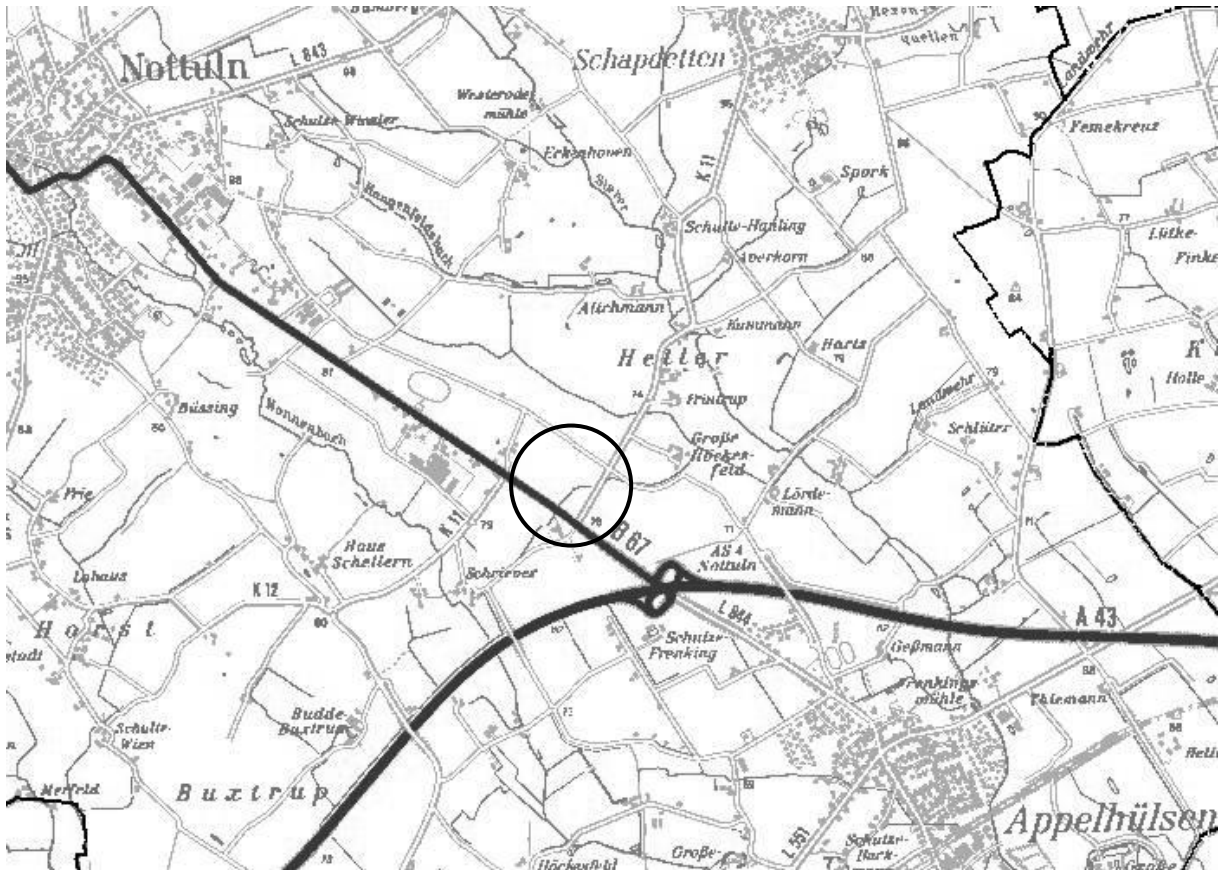


**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109  
„Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**



Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

## **I Begründung**

### ***I.1 Ziel und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes***

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ ist am 18.11.2010 durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden. Seit den im Herbst 2010 begonnen verstärkten Vermarktungsbemühungen zeigt sich jedoch, dass bei einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Anpassungsbedürfnis besteht, um den Anforderungen der Wirtschaft gerecht werden zu können. Insbesondere eine angepasste Erschließung soll den Anforderungen der Rechnung tragen. Die im Einzelnen durchgeführten Änderungen sind Kapitel I.5 zu entnehmen.

### ***I.2 Beschreibung des Gebietes***

Der Planbereich liegt südöstlich des Ortsteils Nottuln und nordwestlich des Ortsteils Appelhülsen und grenzt direkt an die Bundesstraße 525. Der Autobahnanschluss ist zwischen 500 und 1000 m entfernt. Im Umkreis von 500 m befinden sich drei Hofstellen mit Wohnhäusern, zwei Vollerwerbsbetriebe und ein Nebenerwerbsbetrieb. Ebenfalls in diesem Umkreis liegt ein Betriebsleiterwohnhaus des auf der anderen Seite des Planbereichs liegenden Gewerbegebietes „Wellstraße“ für das ein Bebauungsplan besteht. Im Übrigen grenzt an das Gebiet nur landwirtschaftliche Nutzung an.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gegenwärtig finden im Plangebiet Erschließungsmaßnahmen statt, die voraussichtlich im Spätsommer 2012 abgeschlossen werden.

## **I.3 Planerische Vorgaben**

### **I.3.1 Regionalplan**

Voraussetzung für ein Bauleitplanverfahren war eine Regionalplanänderung. Mit der 16. Änderung des Regionalplans Teilabschnitt Münsterland wurde ein Flächentausch vorgenommen. Aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit wurde der bislang im Regionalplan ausgewiesene Gewerbe- und Industriebereich aufgegeben und für den Planbereich Gewerbe- und Industriebereich dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **I.3.2 Flächennutzungsplan**

Für den Bebauungsplan Nr. 109 wurde die 62. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Dort wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine textliche Festsetzung im Flächennutzungsplan regelt die Zulässigkeit von Betrieben mit Einzelhandelsnutzung. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **I.4 Verfahren**

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind – Änderung der Erschließungsstruktur nur in Randbereichen sowie untergeordnete Änderung zur Gestaltung von Werbeanlagen – , wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Entsprechend wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2012 durch den Rat der Gemeinde Nottuln gefasst.

## **I.5 Begründung der Änderungen**

### **I.5.1 Planänderungen im Eingangsbereich (Änderungsbereich 1) (Erschließung, Maß der Nutzung, Baugrenzen)**

Im Eingangsbereich des Gewerbe- und Industriegebietes Beisenbusch wird gegenwärtig die Zielsetzung verfolgt, eine städtebaulich höherwertige Eingangssituation zu schaffen. Hierzu wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Bebauung mindestens mit zwei Vollgeschossen zu erfolgen hat. Ferner sollten statt einer Vielzahl kleiner einzelner Parkplatzanlagen auf den jeweiligen Einzelgrundstücken eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage errichtet werden, die wiederum das Zentrum eines kleinen Quartiers bilden sollte.

Im Zuge der konkreten Vermarktung hat sich jedoch gezeigt, dass für Flächen in dieser Form keine Nachfrage besteht. Es wurden gezielt mögliche Interessenten gesucht (z.B. Hotel- und Dienstleistungsbetriebe) und auch bestehende Kaufinteressenten auf die Attraktivität des Eingangsbereichs hingewiesen. Beide Festsetzungen – zwingende Zweigeschossigkeit sowie Gemeinschaftsstellplatzanlage – haben jedoch stets zu einer Ablehnung des Standortes geführt.

Daher soll das städtebauliche Konzept an dieser Stelle an die Anforderungen der Wirtschaft angepasst werden. Statt der Gemeinschaftsstellplatzanlage wird eine entsprechend verkleinerte öffentliche Straße festgesetzt. Um einen gewissen Platzcharakter zu erhalten wird statt der üblichen Wendeanlage eine etwas größere rechteckig ausgebildete Wendeanlage festgesetzt.

Mit der neu festgesetzten Verkehrsfläche einher geht eine Verschiebung der Baugrenzen. Da die neu festgesetzte Verkehrsfläche kleiner als die ursprünglich vorgesehene Gemeinschaftsstellplatzanlage ist, werden die Baugrenze hier entsprechend an die Verkehrsfläche herangerückt. Der Abstand zur Straße beträgt 3 m.

Zudem war bislang im Süden des Änderungsbereichs eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese Festsetzung soll durch das Änderungsverfahren entfallen, da die mittlerweile vorliegende Ausführungsplanung für den Knotenpunkt K 11 / B 525 ergeben hat, dass der weiterhin vorgesehene Weg vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen kann. Statt des Fußweges wird nun wie im übrigen Randbereich der B 525 auch eine Fläche zur Anpflanzung standortgerechter Sträucher festgesetzt.

Außerdem wird die Festsetzung „zwei bis vier Vollgeschosse“ für diesen Bereich gestrichen. Somit gelten im Eingangsbereich hinsichtlich des Maßes der Nutzung die gleichen Restriktionen wie im übrigen Geltungsbereich.

### **I.5.2 Änderung zur Gestaltung der Sammelwerbeanlage (Werbepylon)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann eine Sammelwerbeanlage (Pylon) errichtet werden. Die Ansichtsfläche der Werbung des Pylons ist dabei auf insgesamt 55 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup> je Betrieb begrenzt. Um hier den künftigen Nutzern mehr Flexibilität einzuräumen soll die Begrenzung auf maximal 18 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche je Betrieb entfallen. Da jedoch die Gesamtwerbefläche unverändert bei 55 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche verbleibt, sind hierdurch keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu befürchten.

### **I.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Unabhängig von der Ausweisung als Straßenverkehrsfläche oder Gewerbegebiet kommt es zu einer hohen Versiegelung. Die entsprechenden negativen Folgen sind jedoch bereits mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 in die Abwägung eingestellt worden.

### **I.7 Artenschutz**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu Änderungen, die sich auf Aspekte des Artenschutzes auswirken. Insofern kann unverändert auf die zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 erstellte Artenschutzprüfung verwiesen werden.