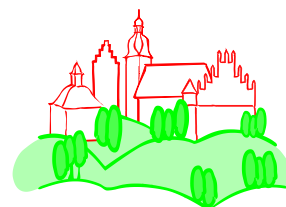
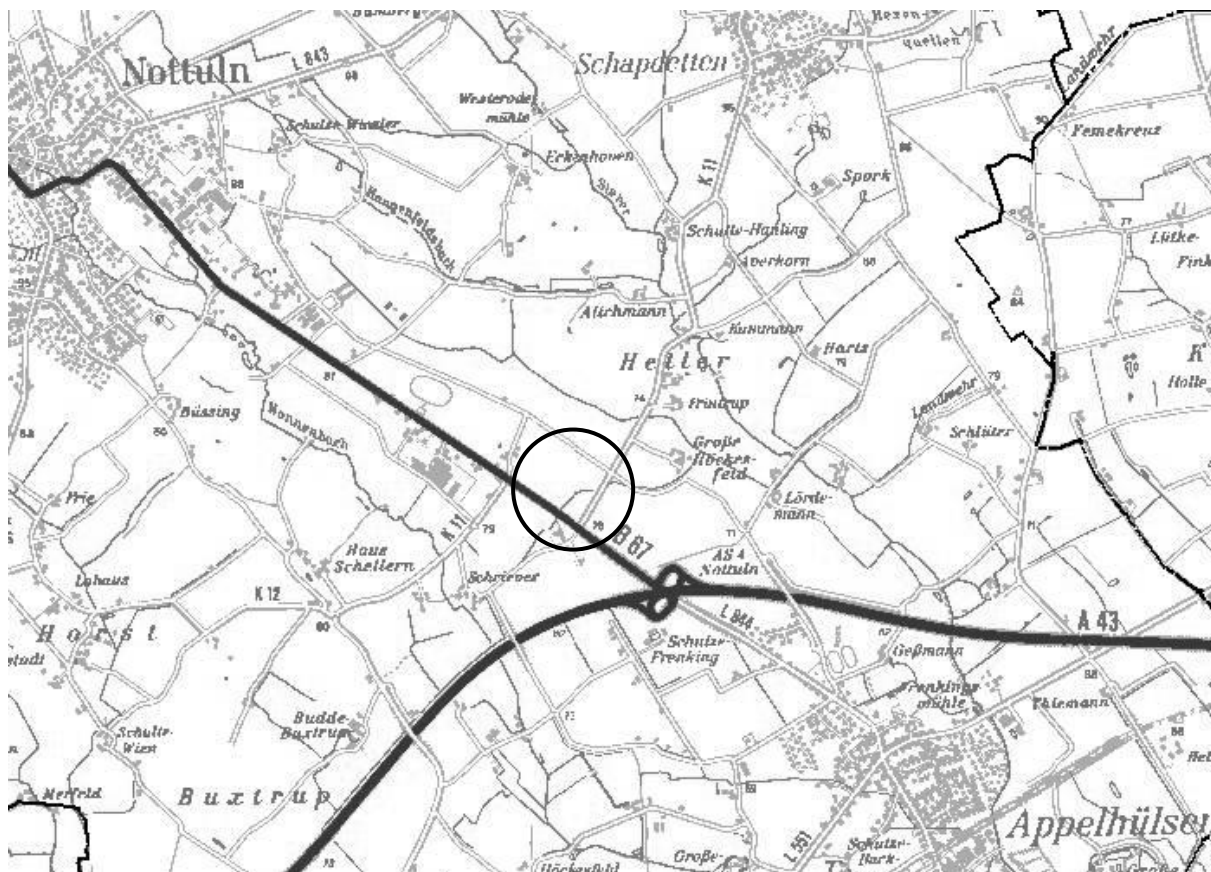




Anlage 2 (108/2012)



**Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109
„Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**



Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

I Begründung

1.1 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. Durch die bestehenden Gestaltungsfestsetzungen bestehen enge Restriktionen für Werbeanlagen. Diese sollen im Grundsatz erhalten bleiben, da sie einer positiven Gestaltung des Gebietes dienen. Gerade im Eingangsbereich sieht der Bebauungsplan jedoch die Ansiedlung kundenintensiverer Betriebe vor (Tankstellen, Gastronomie, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel). Hier entsprechen die Festsetzungen nicht den Anforderungen der Betreiber, daher soll hier eine moderate Anpassung erfolgen.

1.2 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 3. 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 3. 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 – es sind nur Gestaltungsfestsetzungen berührt – wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird angesichts des engen Kreises Betroffener von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nur die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden in einer angemessenen Frist zu beteiligen. Zudem wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

1.5 Begründung der Änderungen

1.5.1 Änderung einer gestalterischen Festsetzung

Im Eingangsbereich des Gewerbe- und Industriegebietes Beisenbusch wird gegenwärtig die Zielsetzung verfolgt, kundenintensivere Betriebe anzusiedeln. Dies betrifft u.a. Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Tankstellen oder nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Für diese Betriebe sind Werbeanlagen sowohl hinsichtlich der Anzahl und dem Umfang typisch und entscheidend zur Gewinnung des Kundeninteresses, die mit den gegenwärtigen Gestaltungsfestsetzungen nicht in Einklang zu bringen sind. Daher soll nun für den Eingangsbereich des Gewerbegebietes beidseits der Kreisstraße (GI 1 und GE2) eine moderate Steigerung des zulässigen Umfangs von Werbeanlagen ermöglicht werden.

So soll insbesondere keine maximale Zahl von Werbeanlagen mehr festgelegt werden, da für die o.g. Betriebe in aller Regel kleinteilige Werbeanlagen vorgesehen werden (z.B. bei Tankstellen an allen Fassadeseiten, dem Shop und an der Preistafel). Unverändert wird die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen begrenzt. Hier wird lediglich die maximal zulässige Ansichtsfläche geringfügig vergrößert. Deutlich erhöht wird die maximale Breite von Werbeanlagen an Fassaden, um eine bessere Sichtbarkeit sicherzustellen.

Nicht berührt durch die Änderungen sind alle Restriktionen, die sich aus dem Bundesfernstraßengesetz ergeben. Der diesbezügliche Hinweis bleibt unverändert.

Die übrigen Teile des Gewerbegebietes sind hingegen vor allem produzierendem Gewerbe vorbehalten. Hier sind die Festsetzungen weiterhin angemessen und führen zu einer optischen Beruhigung des Ortsbildes. Hier wird lediglich eine Festsetzung zur Fassadenbreite und zu Sammelwerbeanlagen klarer formuliert.

1.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da nur gestalterische Festsetzungen betroffen sind.

1.7 Artenschutz

Durch die 3. 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.