



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr. **085/2021**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**

Datum:

27.05.2021

Tagesordnungspunkt:

84. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Beisenbusch II" und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 "Beisenbusch II" im Parallelverfahren

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 84. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Beisenbusch II“ und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Beisenbusch II“ wird für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich im Parallelverfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren wird durch ein externes Planungsbüro abgewickelt, sodass Aufwendungen nur durch interne Personalkosten entstehen. Im Übrigen ist beabsichtigt, dass die notwendige Erschließung der Planfläche durch Beauftragte von AGRAVIS vorgenommen werden wird, wobei im Rahmen eines Erschließungsvertrags Details zur Übernahme der Erschließungsanlagen in den Bestand der öffentlichen Straßen der Gemeinde Nottuln geregelt werden.

Klimatische Auswirkungen:

Eine dezidierte Aufarbeitung der Umwelt- und Klimabelange erfolgt im Umweltbericht.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss Planen und Bauen	08.06.2021	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	29.06.2021	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Die AGRAVIS Raiffeisen AG ist als Großhandelspartner der Raiffeisen-Genossenschaften vor Ort Eigentümerin der in Anlage 1 markierten Flächen mit einer Größe von ca. 9 ha, die im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Wohngebäude, im Osten durch eine rein landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Süden durch einen Wirtschaftsweg und im Norden durch den Hellerbach begrenzt wird.

Da das gegenwärtig von AGRAVIS als Distributionszentrum ausgebaute Areal am Standort Münster „Loddenheide“ nicht mehr den betrieblich notwendigen Ansprüchen genügt und eine flächenmäßige Erweiterung vor Ort keine Aussicht auf Erfolg verspricht, beabsichtigt das Unternehmen nunmehr den Aufbau eines neuen Distributionszentrums am Beisenbusch. Ausschlaggebend für diese Standortwahl war neben der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit insbesondere auch die verkehrstechnische Gunstlage in unmittelbarer Nähe zur BAB 43 sowie die Nähe zu den Einrichtungen der Raiffeisen Steverland eG, die bereits im Beisenbusch verortet ist. In mehreren Gesprächen hat die AGRAVIS Raiffeisen AG nun den Wunsch an die Gemeinde Nottuln herangetragen, die Flächen in Anlage 1 bauplanungsrechtlich mit dem Ziel zu entwickeln, dort die Errichtung eines neuen Lagerstandorts zu ermöglichen. Im Einzelnen ist dabei vorgesehen, insgesamt vier baulich mit einander verbundene Lagerhallen mit einer Höhe von max. 15 m zu errichten, die insgesamt eine Grundfläche von ca. 42.500 m² erreichen (siehe Anlagen 2 und 3).

Da die AGRAVIS Raiffeisen AG dabei auch die Errichtung und den Betrieb einer Lagerhalle für Gefahrstoffe zur überwiegenden Lagerung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie sonstiger Agrarchemikalien und Artikeln des landwirtschaftlichen Bedarfs plant, soll ein Flächenanteil von ca. 4.600 m² als Gefahrstofflager ausgestaltet werden. Aufgrund der Art und Menge der gelagerten Stoffe und Stoffgemische, unterfällt das Lager in der Folge dem Anwendungsbereich der 12. BImSchV (sog. Störfall-Verordnung).

Unmittelbar angrenzend an die neu geplante Erschließungsstraße, die heute bereits in Form eines Wirtschaftsweges existiert, und damit südlich der Rangierflächen vor den geplanten Lagergebäuden, sollen zudem etwa 1,4 ha aus der Gesamtfläche von ca. 9 ha ausgelöst und zugunsten einer kleingewerblichen Nutzung mitentwickelt werden, die im Anschluss von der Gemeinde Nottuln vermarktet werden.

Zur Erläuterung der betrieblichen Vorstellungen und Absichten sind in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 08.06.2021 zwei Unternehmensvertreter zu Gast, die ihrerseits das geplante Vorhaben vorstellen werden. Bereits jetzt sei dazu auch auf Anlage 2 verwiesen, die einen ersten Überblick über die Verortung, Erschließung, Ausdehnung und Aufteilung des geplanten Standorts gibt.

Vor dem Hintergrund der mit dieser Planung in Verbindung stehenden gewerblichen Weiterentwicklung des Standorts Nottuln im Allgemeinen und Beisenbusch im Besonderen, begrüßt die Verwaltung die Idee der betreffenden Standortentwicklung.

Für eine Baureifmachung der in Rede stehenden Flächen ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens notwendig, zu dem nachstehend einige Ausführungen gemacht werden, die nach den jeweils einschlägigen Planwerken unterteilt sind.

Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und Regionalplan Münsterland:

Der Regionalplan Münsterland legt das zur Entwicklung anstehende Areal als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich fest. Auf Grund dieser Festlegung ist eine bauliche Entwicklung der betreffenden Flächen zunächst nicht möglich, da die mit der Freiraumfestlegung in Verbindung stehenden Ziele der Raumordnung eine Bauleitplanung für den Moment gerade ausschließen. Es gilt das Prinzip, nach dem sich gewerbliche Entwicklungen nur in dem dafür im Regionalplan festgelten Siedlungsraum, spezieller noch, in den Bereichen für eine gewerbliche oder industrielle Entwicklung (GIB) vollziehen sollen.

Vorlage Nr. 085/2021

Das hier maßgebliche Ziel 2-3 im LEP NRW kennt jedoch auch den Fall, nach dem „ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden [können], wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht“ (dort 1. Spiegelstrich). Da der Fall hier so liegt, ist in Verbindung mit der zum LEP NRW ergangenen Durchführungsverordnung (LEP NRW DVO) die ausnahmsweise Abweichung von den Festlegungen des Regionalplans im Flächenumfang von den hier maßgeblichen ca. 9 ha möglich. Diese Option soll im vorliegenden Fall insoweit Anwendung finden und den Zielkonflikt zwischen Regionalplanung und Bauleitplanung kurzfristig auflösen. Dieses Vorgehen ist bereits mit der Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Münster mit positivem Ergebnis vorbesprochen. Das der Gemeinde Nottuln zur Verfügung stehende Siedlungsflächenkontingent bleibt durch diesen Vorgang unberührt.

Ergänzend ist vorgesehen, die Flächen westlich und östlich des nun kurzfristig zur Entwicklung anstehenden Betriebsbereichs perspektivisch, d.h. im Verfahren zur Anpassung des Regionalplans Münsterland an den neuen LEP NRW, als weitere GIB-Fläche festzulegen. Während sich dabei westlich des Betriebsbereichs eine Erweiterungsoption zugunsten des Logistikzentrums ergeben kann, könnte die östliche Fläche anderweitig entwickelt werden. Insgesamt ist es so möglich, das Gewerbegebiet Beisenbusch deutlich zu erweitern und neben den Erweiterungsflächen im Sinne des hier in Rede stehenden Logistikzentrums auch weitere Flächen insbesondere für eine kleinteiligere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

84. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Beisenbusch II:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt das betreffende Areal derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Insoweit ist der Flächennutzungsplan zugunsten einer Darstellung als Sonderbaufläche zu ändern.

Bebauungsplan Nr.162 „Beisenbusch II“:

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier gegenständliche Vorhaben und eine ergänzende kleingewerbliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Dieser wird als „Angebotsbebauungsplan“ i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB ausgestaltet werden und für den Planbereich entsprechende Festsetzungen treffen. Die Erschließung der so entstehenden bebaubaren Flächen erfolgt dabei über die K 11 und den Ausbau des im Süden des Plangebiets bereits bestehenden Wirtschaftswegs.

Zusätzlich – und hier kommt die Eigenschaft des geplanten Vorhabens als Gefahrstofflager zum Tragen – sind im Bauleitplanverfahren und im Hinblick auf ein sich anschließendes bundesimmissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren Aussagen über geeignete Achtungsabstände zu schutzwürdigen Nutzungen zu treffen. Auf Planungsebene ist dabei § 50 BImSchG einschlägig, der klarstellt, dass „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ Die Verwaltungspraxis greift dann regelmäßig auf den Leitfaden KAS 18 der Kommission für Anlagensicherheit zurück. Dieser formuliert Abstandsempfehlungen zwischen Betriebsbereichen i.S.d. 12. BImSchV und schutzbedürftigen Gebieten. Auch hierzu wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine gutachterliche Einschätzung bzw. Empfehlung erarbeitet.

Bereits jetzt ist aber anzunehmen, dass im noch näher zu bestimmenden Umfeld des Betriebsbereichs jedenfalls benachbarte Schutzobjekte, d.h. „ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete,

Vorlage Nr. 085/2021

wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete“ (§ 3 Abs. 5d BImSchG) nicht mehr zulässig sein werden. Das ist insbesondere für weitere Bauleitplanungen im Umfeld des Störfallbetriebs und ebenso für Nutzungsänderungen und Nutzungserweiterungen in bereits genehmigten Betrieben relevant. Die Einzelheiten werden hier im noch ausstehenden Abstandsgutachten erläutert werden.

Weiteres Vorgehen:

Zur verbindlichen Klärung der Vereinbarkeit der hier gegenständlichen Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung, wird nach Aufstellungsbeschlussfassung eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung in Münster gestellt. Es ist zu erwarten, dass die Ergebnisse der Vorbesprechungen hier unverändert Eingang in die landesplanerische Stellungnahme finden werden.

Verfahrensbegleitend besteht dann die Notwendigkeit, spezifische Belange der Bauleitplanung fachgutachterlich klären zu lassen. Für den Moment ist hier neben dem o.g. Abstandsgutachten insbesondere an eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), eine verkehrstechnische und eine u.a. darauf aufbauende schalltechnische Untersuchung sowie eine entwässerungstechnische Begutachtung zu denken. Zur Klärung des maßgeblichen Untersuchungsrahmens kann dabei auch auf die ersten Einschätzungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde zurückgegriffen werden, mit denen bereits ein erster Austausch stattgefunden hat.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan Distributionszentrum

Anlage 3: Präsentation AGRAVIS

Verfasst:
gez. Sonntag

Fachbereichsleitung:
gez. Sonntag