



## **Gemeinde Nottuln**

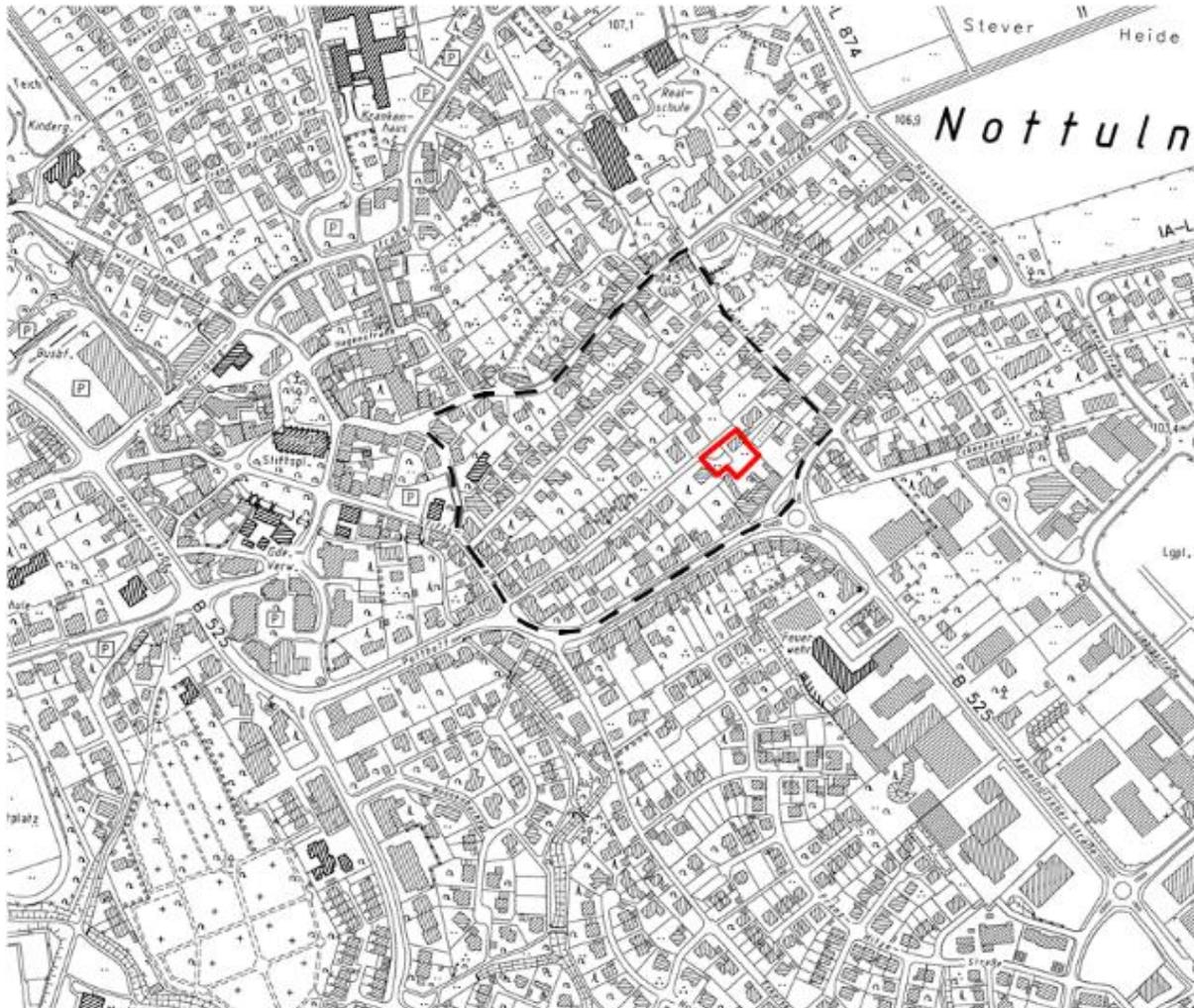
### **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Begründung**

# 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 befindet sich im Ortsteil Nottuln. Er ist im Süden durch die Mauritzstraße, im Westen durch die Stiftstraße und den Kastanienplatz, im Norden durch die Burgstraße und im Osten durch Roibartstraße begrenzt. Der Bereich der Planänderung befindet sich im Südwesten des Geltungsbereiches am Ende der Busenbaumstraße und umfasst die Flurstücke Gemarkung Nottuln, Flur 34, Flurstück 1176, 1325 und 1326 auf einer Fläche von 1.282 m<sup>2</sup>. Die genauen Abgrenzungen des Änderungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“

— Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“

# 2. Ziele und Zwecke der Planung

Zielstellung ist es, im Sinne der Nachverdichtung auf dem Flurstück 1176 die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung zu schaffen. Hierfür wird die Ausweisung eines zusätzlichen

Baufensters festgesetzt. Für eine ausreichende verkehrliche Erschließung des rückwärtigen Bereiches wird zudem ein vier Meter breiter Streifen des gemeindeeigenen Flurstücks 1325 (Spielplatz) an die Eigentümer des benachbarten Flurstücks 1176/1326 verkauft.

### **3. Beschleunigtes Verfahren**

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“ findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Auf Grund der untergeordneten und geringfügigen Änderung durch die Ausweisung eines Baufensters sowie der Nutzungsänderung des vier Meter breiten Grundstückstreifens (Spielplatz) innerhalb des Änderungsbereiches werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB finden in der Zeit vom 06.10.2017 bis einschließlich 06.11.2017 statt.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland legt den Geltungsbereich und somit auch den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Damit steht der Regionalplan der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“ nicht entgegen. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **4.2 Landschaftsplan**

Auf Grund der Lage im Innenbereich wird der Änderungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar (vgl. 56. Änderung des Flächennutzungsplans). Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt und stellt den Änderungsbereich ebenfalls als Wohnbaufläche (WA) dar. Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## **5. Begründung der Änderung**

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da eine rückwärtige Bebauung des o.g. Grundstücks bisher nicht möglich war. Die Gemeinde Nottuln sieht hier die Möglichkeit im

Sinne der kontrollierten Nachverdichtung, weitere Baufläche zu schaffen. Somit kann der hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken immerhin durch Festsetzung eines kleinen rückwärtigen Baufeldes entgegengekommen werden. Für das rückwärtige Baufeld wird, wie im sonstige Bebauungsplan auch, Allgemeines Wohngebiet, eine offene eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5 und einer Dachneigung von 35°-48° festgesetzt. Weitere Details sind der beigefügt Planzeichnung zu entnehmen.

## **6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 6. Änderung, da es sich um eine Festsetzung eines rückwärtigen Baufeldes im geringfügigen Maße handelt. Des Weiteren sind Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan geregelt und tragen somit zu einem harmonischen Städtebaubild bei.

### **6.1 Artenschutz**

Durch die 6. Änderung ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Veränderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen.

### **6.2 Umwelt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.