

## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ der Gemeinde Nottuln Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

■ Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

Stand: Entwurf zur Offenlage (Januar 2013)

## **I Begründung**

### ***1.1 Ziel und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes***

Der Bebauungsplan Nr. 112 ist am 01.10.2009 durch Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden. Inzwischen ist der Großteil des Gebietes bebaut. Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist ein Antrag von Hauseigentümern, deren Gebäude auf Grund eines Messfehlers außerhalb der zulässigen Baugrenzen errichtet wurde. Ziel der Änderung ist die nachträgliche Schaffung von Baurecht für dieses bereits vollständig errichtete Gebäude.

### ***1.2 Beschreibung des Gebietes***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Nottuln und umfasst die Flächen zwischen der Olympiastraße im Westen, der Dülmener Straße im Osten und der südlichen Grenze der südlichen Grundstücke an der Coubertin-Straße. Im Süden verläuft die Grenze bogenförmig und entspricht in Teilen der westlichen bzw. nordwestlichen Grenze der Grabenparzelle des Entwässerungsgrabens.

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches und umfasst das Grundstück Olympiastraße 17, Gemarkung Nottuln, Flur 66, Flurstück 1307 (Olympiastraße 17). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das betroffene Grundstück liegt unmittelbar an der Dülmener Straße, in einem knapp fünf Jahre alten Wohnbaugebiet. Nach Westen, Norden und Osten schließt sich Wohnbebauung an, im Süden befindet sich ein Regenrückhaltebecken und daran anschließend landwirtschaftliche Nutzung.

Das genannte Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

### ***1.3 Planerische Vorgaben***

#### **I.3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. 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**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar (vgl. 56. Änderung des Flächennutzungsplans). Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

### I.3.3 Landschaftsplan

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

### I.4 Verfahren

Die Planänderung findet im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 BauGB sind erfüllt; insbesondere werden auf Grund der ausschließlich eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze betreffende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

### I.5 Begründung der Änderung

#### I.5.1 Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze

Das bereits errichtete Gebäude der Antragsteller steht auf Grund eines Messfehlers des beauftragten Bauunternehmens 1,6 m vor der zulässigen Baugrenze (Abbildung 1). Die Antragsteller konnten glaubhaft machen, dass der Fehler erst nach Fertigstellung des Hauses bekannt wurde. Ein Überschreiten der Baugrenze ist bauordnungsrechtlich nachträglich nicht genehmigungsfähig.

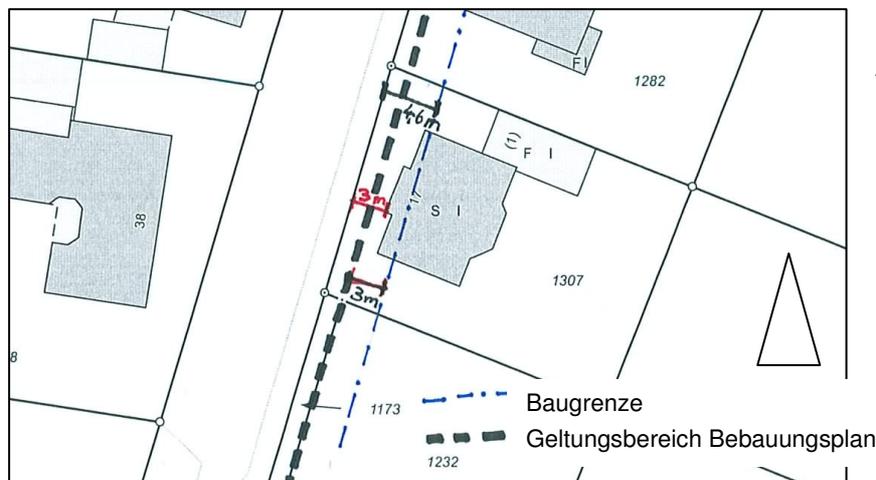


Abbildung 1

Um das Gebäude des Antragstellers formell zu legalisieren, soll die Baugrenze im Bereich des Wohnhauses auf einer Länge von 11,5 m um 1,6 m zur Straße hin verschoben werden (Abbildung 2). Städtebaulich ist diese Verschiebung vertretbar. Zum Einen hält das Gebäude dadurch immer noch 3 m Abstand zur Straßenkannte. Zum Anderen fällt der Vorsprung durch die versetzt stehenden Gebäude und die offene Bauweise in der Nachbarschaft nur geringfügig auf. Die Grenze wird einheitlich um 1,6 m versetzt und folgt nicht exakt der Abmessung des Hauses, um bei der gegebenen Maßstäblichkeit des Plans dessen langfristige Lesbarkeit zu gewährleisten.

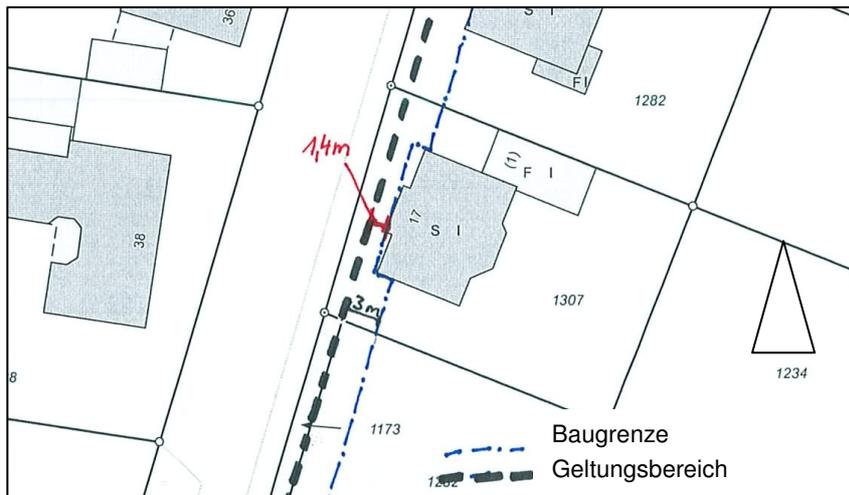


Abbildung 2

## 1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen 16,1 m<sup>2</sup> zusätzliche überbaubare Fläche. Dieser zusätzliche Eingriff ist grundsätzlich durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Gemäß der Bestandsaufnahme zum landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 112 „westlich der Dülmener Straße“ (Büro RaumPlan Aachen 14. April 2009) war dort vor der Bebauung der Biotoptyp „Ackerfläche“ vorhanden. Der geltende Bebauungsplan sieht stattdessen im Bereich der Änderung „Nutzgarten, strukturarm“ vor. Die Wertdifferenz zwischen der Ackerfläche und dem Nutzgarten wurde bereits für den derzeit gültigen Bebauungsplan ausgeglichen. Für die Änderung muss die Wertdifferenz zwischen „Nutzgarten, strukturarm; Grundwert P: 2“ und „Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers (1.2) Grundwert P: 0,5“ errechnet werden.

Ausgangszustand des Untersuchungsraums				
Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert vorher
Nutzgarten, strukturarm	16,1 m <sup>2</sup>	2	1	32,2
Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans				
Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert nachher
Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	16,1 m <sup>2</sup>	0,5	1	8,05
Gesamtflächenbilanz				
Einzelflächenwert vorher – Einzelflächenwert nachher				24,15

Gerundet sind demnach 24 Ökopunkte zu erwerben/auszugleichen. Auf Grund der geringen Flächengröße und der geringen Anzahl an Ökopunkten ist nicht von einem erheblichen Eingriff im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NRW auszugehen. Der Eingriff muss daher nicht ausgeglichen werden.

## **Artenschutz**

Durch die vorgezogene Baugrenze sind gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Veränderungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen. Der Eingriff im vorderen Grundstücksbereich wäre bei einem korrekt im Baufeld stehenden Gebäude gleich gewesen.

### **1.7 Flächenbilanz**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich der Anteil der überbaubaren Fläche. Da die Vorgärten („Nutzgarten, strukturarm“) ebenfalls zum Nettobauland und nicht zu den Grünflächen gezählt werden, ergibt sich durch die 2. Änderung keine Änderung in der Flächenbilanz.