



## **Gemeinde Nottuln**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112**

#### **„Westlich Dülmener Straße“**

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

## **Begründung**

**Entwurf zur Satzung**

**Stand Februar 2014**

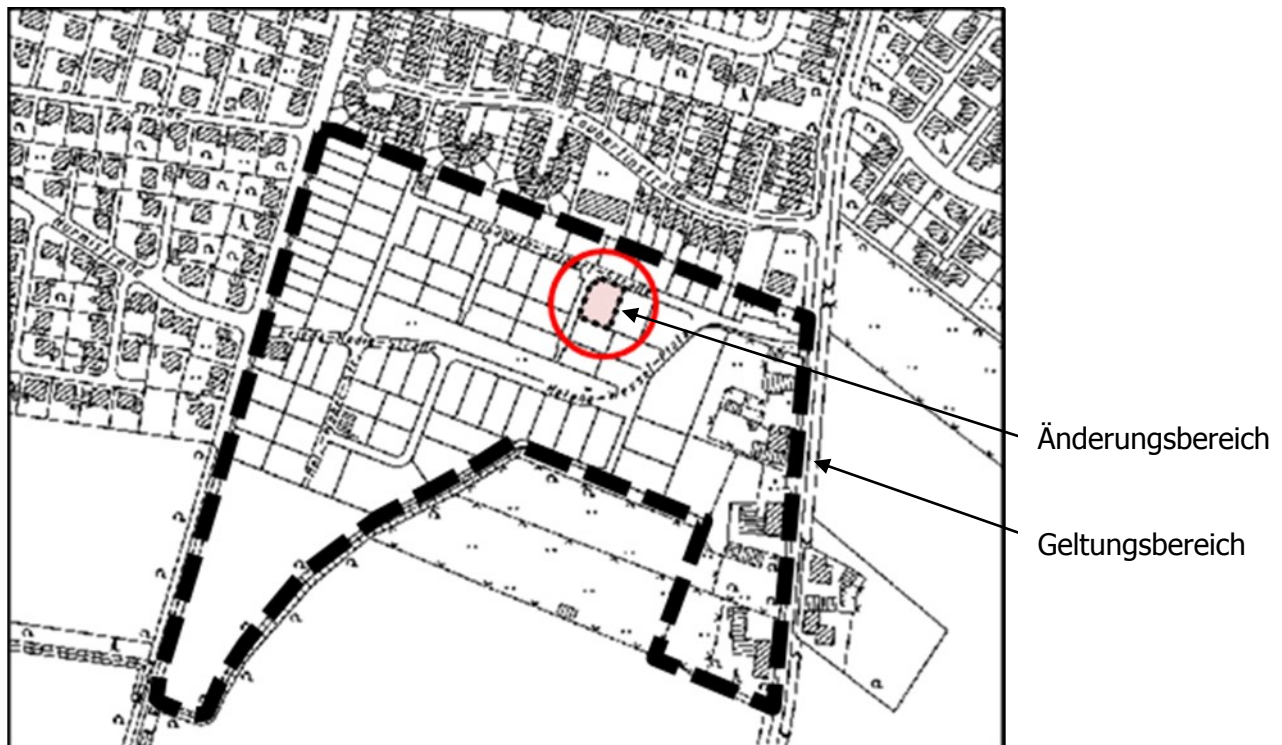
## 1. Lage: Geltungsbereich und Änderungsbereich

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 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und umfasst das Grundstück Elisabeth- Selbert- Straße 5, Gemarkung Nottuln, Flur 66, Flurstück 1271. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Das genannte Grundstück ist bisher unbebaut.



Übersichtsskizze (ohne Maßstab)

- ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“
- - - - - Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

## **2. Anlass, Planerfordernis und Ziel**

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 3. Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag eines Grundstückeigentümers. Ziel der Änderung ist die Erweiterung der Bereiche, in denen auf seinem Grundstück die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen zulässig ist.

## **3. Verfahren**

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ findet im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 BauGB sind erfüllt. Auf Grund der untergeordneten und geringfügigen Änderung einer zusätzlichen ausgewiesenen Fläche mit der Festsetzung „Umgrenzung einer Fläche für Stellplätze, Garagen und/ oder Carports“ 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 02.01.2014 bis zum 03.02.2014 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. 112 „Westlich Dülmener Straße“ nicht entgegen. 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.

### **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

### 5.1 Planungsrechtliche Situation

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da bei der vom Antragsteller beabsichtigten Bebauung mit Doppelhäusern und der durchgeführten Grundstücksaufteilung Stellplätze nur in den seitlichen Grenzabständen angeordnet werden können. Dies ist jedoch bei der westlichsten Doppelhaushälfte planungsrechtlich nicht zulässig (Auszug aus dem Bebauungsplan siehe Abb. 1). Grund ist, dass im Ausfahrtsbereich eine Fläche für Abfallbehälter vorgesehen ist. Diese ist erforderlich, da die kurzen Stichstraßen nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden können und die dortigen Bewohner ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zu den ausgewiesenen Flächen bringen müssen.

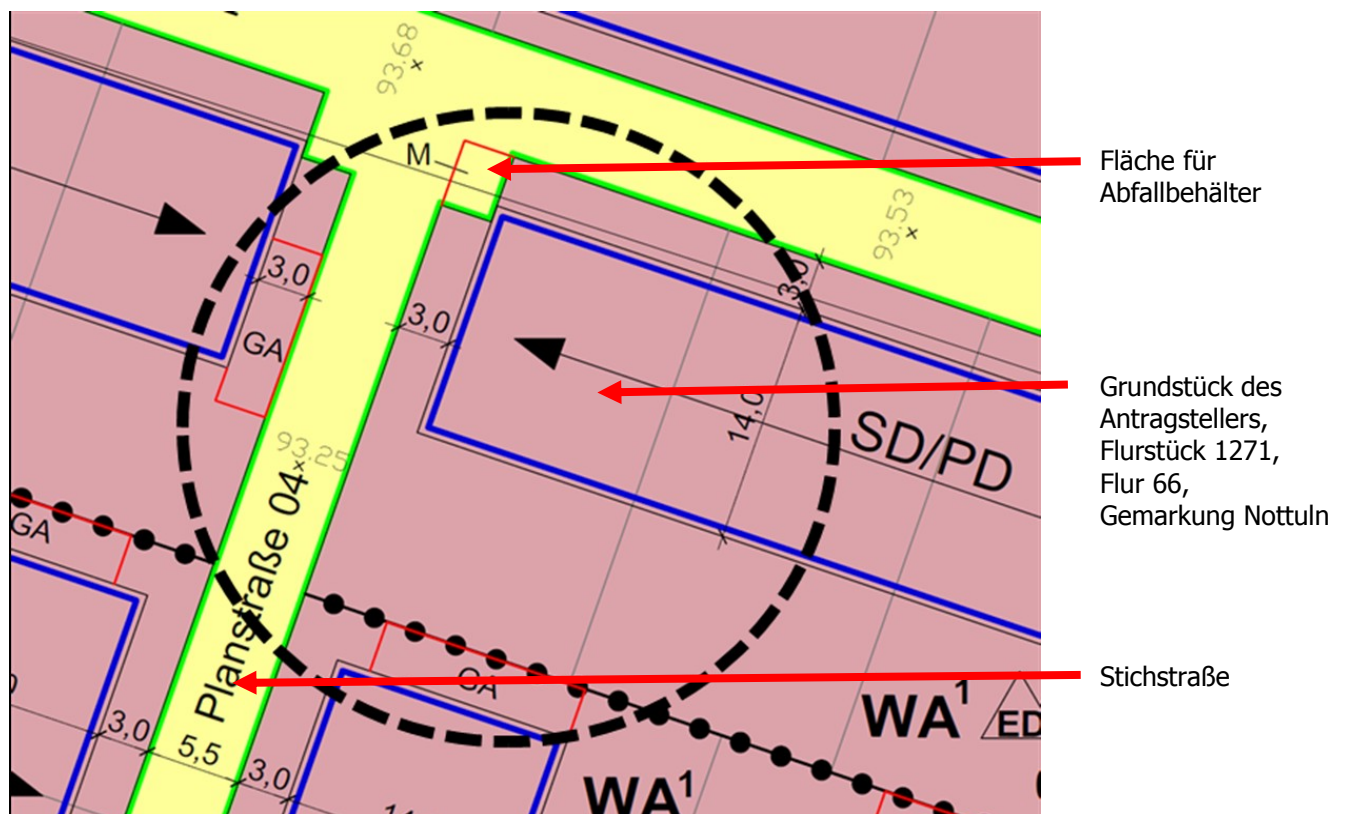


Abb.1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

### 5.2 Städtebauliche Einschätzung

Mit dem Änderungsverfahren soll dem Antragsteller die gewünschte Bebauung, einer planungsrechtlich zulässigen, Doppelhausbebauung, ermöglicht werden. Die in der Abb. 2

dargestellte zusätzliche Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports fügt sich in die bereits vorhandene Struktur problemlos ein. Auch an anderen Stellen im Baugebiet ist eine Stellplatzanordnung direkt angrenzend an die Stichstraßen zulässig. So zum Beispiel auch auf der dem Grundstück direkt gegenüberliegenden Seite. Da letztlich technische Gründe an dieser Stelle für den Stellplatzausschluss verantwortlich waren und nicht stadtgestalterische, spricht aus Sicht der Verwaltung nichts gegen eine Änderung, wenn die technischen Voraussetzungen, die Nutzbarkeit der Flächen für Abfallbehälter, erfüllt bleiben. Um dies dauerhaft zu sichern wird außerdem der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt zum Stellplatz bzw. zur Garage kann von der Stichstraße aus erfolgen.

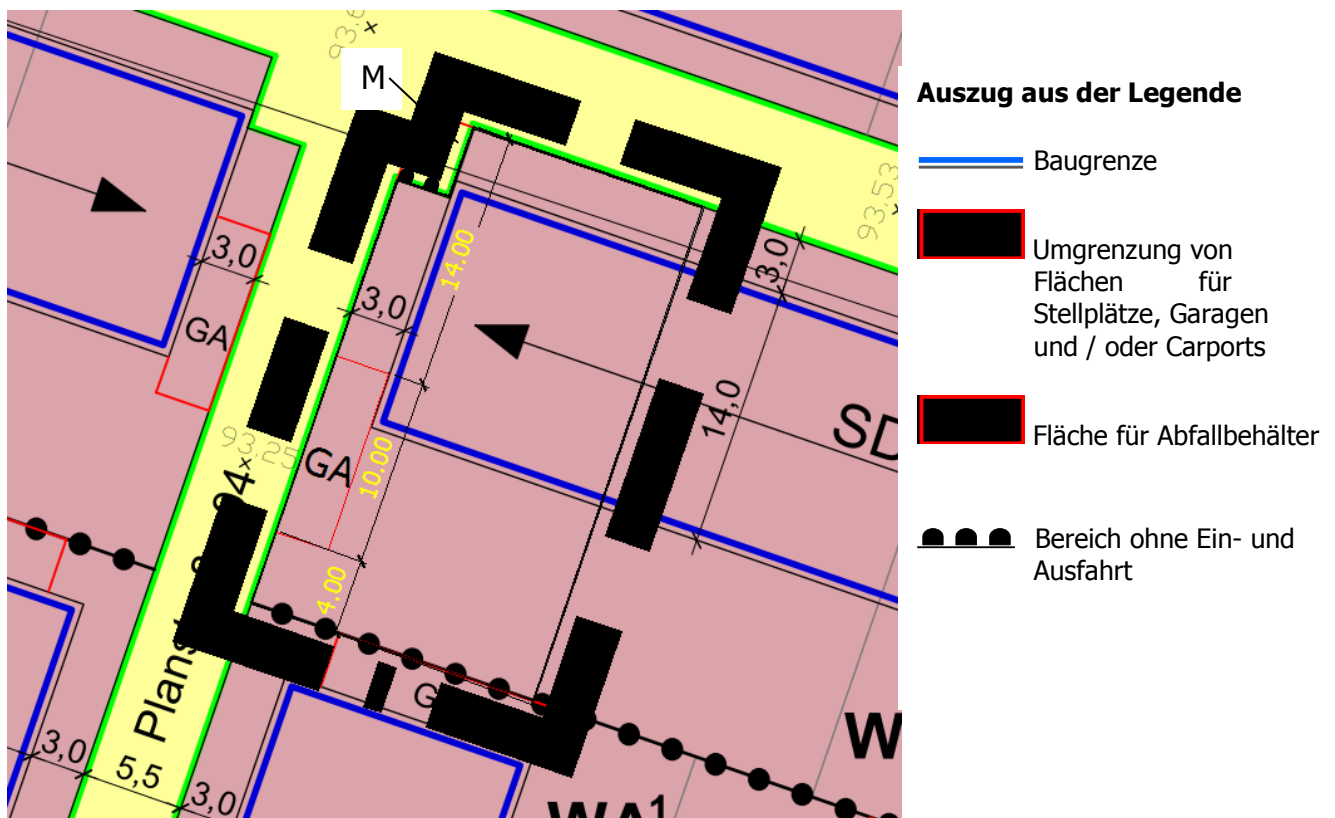


Abb.2: Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

### **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze ist bis zu 2 m möglich. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB )

Zur dauerhaften Sicherung des Aufstellplatzes für die Mülltonnen aus der Stichstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Anschluss an die Verkehrsfläche zur Nutzung der Fläche für Stellplätze und Garagen kann von der Stichstraße erfolgen.

## 6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Durch die Bebauungsplanänderung kann die überbaubare Fläche auf dem Grundstück anders verteilt werden. Die überbaubare Fläche vergrößert sich **nicht**, da die Grundflächenzahl von 0,3 hinsichtlich der zulässigen Überbaubarkeit bestehen bleibt. Andere Umweltschutzgüter sind durch die Änderung nicht betroffen.

Die zusätzliche Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports fügt sich in die bereits vorhandene Struktur problemlos ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung, da auch an anderen Stellen im Baugebiet eine Stellplatzanordnung direkt angrenzend an die Stichstraßen zulässig ist. So zum Beispiel auch auf der dem Grundstück direkt gegenüberliegenden Seite.

Der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sichert dauerhaft die Fläche für die Abfallbehälter.

### 6.1 Artenschutz

Durch die 3. 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.

### 6.3 Flächenbilanz

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes, der zusätzlichen Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports, erhöht sich der Anteil der überbaubaren Fläche **nicht**, da die Grundflächenzahl von 0,3 hinsichtlich der zulässigen Überbaubarkeit auch zukünftig einzuhalten ist.

Außerdem ist der seitliche Grundstückstreifen des Eckgrundstücks als Vorgarten zu bewerten. Da die ökologische Qualität der Vorgärten („Nutzgarten, strukturarm“) als gering einzustufen ist und ebenfalls zum Nettobauland und nicht zu den Grünflächen gezählt wird, ergibt sich auch hierdurch keine Änderung in der Flächenbilanz. Auf Grund der geringen Flächengröße ist nicht von einem erheblichen Eingriff im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NRW auszugehen. Der Eingriff muss daher nicht ausgeglichen werden.

## 7. Kosten

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt der Antragsteller.