



# **Gemeinde Nottuln**

## **Bebauungsplan Nr. 157 „An der Vogelstange - Darup“**

### **Begründung**

Entwurf zur Offenlage

## Inhaltsverzeichnis

I. Begründung.....	1
1. Ziele und Zwecke der Planung.....	1
2. Erforderlichkeit .....	1
3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation .....	2
4. Verfahren .....	3
5. Planungsbindungen .....	3
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	3
5.2 Landschaftsplanung .....	3
5.3 Flächennutzungsplan .....	3
5.4 Bebauungsplan.....	3
6 Planinhalte .....	4
6.1 Städtebauliches Konzept .....	4
6.2 Erschließung des Plangebietes .....	4
6.3 Belange des Immissionsschutzes.....	5
7. Planfestsetzungen .....	6
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
7.2 Maß der Nutzung.....	6
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
7.4 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW.....	8
8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....	9
8.1. Artenschutz.....	9
8.2. Umwelt.....	9
II. Artenschutzgutachten (Anlage 1) .....	9
III. Geruchsgutachten (Anlage 2) .....	9

# **I. Begründung**

## **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Konzept zur zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Nottuln beruht auf dem dreistufigen Vorgehen A) Qualitätssicherung im Bestand, B) Baulücken schließen und Nachverdichtung sowie C) Ausweisung neuer Baugebiete. Vor diesem Hintergrund wurden auf dem Gemeindegebiet mögliche Nachverdichtungsgebiete geprüft.

Die Gemeinde Nottuln plant im Ortsteil Darup, südlich der Coesfelder Straße die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. Das Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Baufeldern in „2. Reihe“ mit ergänzenden Festsetzungen, die eine Anpassung der Baukörper an die örtlichen Gegebenheiten vorsehen (Höhe, Dachform etc.). Der Bebauungsplan soll eine geordnete Nachverdichtung ermöglichen.

Somit kann, wenn auch in geringem Umfang, Bauland geschaffen werden, welches z. B. hinsichtlich der Grundstücksgröße dem aktuellen Bedarf der Gemeinde angepasst ist. Die bestehende Infrastruktur wird angemessener ausgelastet.

## **2. Erforderlichkeit**

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum sowie des raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ können durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „An der Vogelstange - Darup“ 11 Baugrundstücke geschaffen werden. Somit kann, wenn auch in geringem Umfang, Bauland generiert werden, welches z. B. hinsichtlich der Grundstücksgröße dem aktuellen Bedarf der Gemeinde angepasst ist und die bestehende Infrastruktur optimaler ausnutzt.

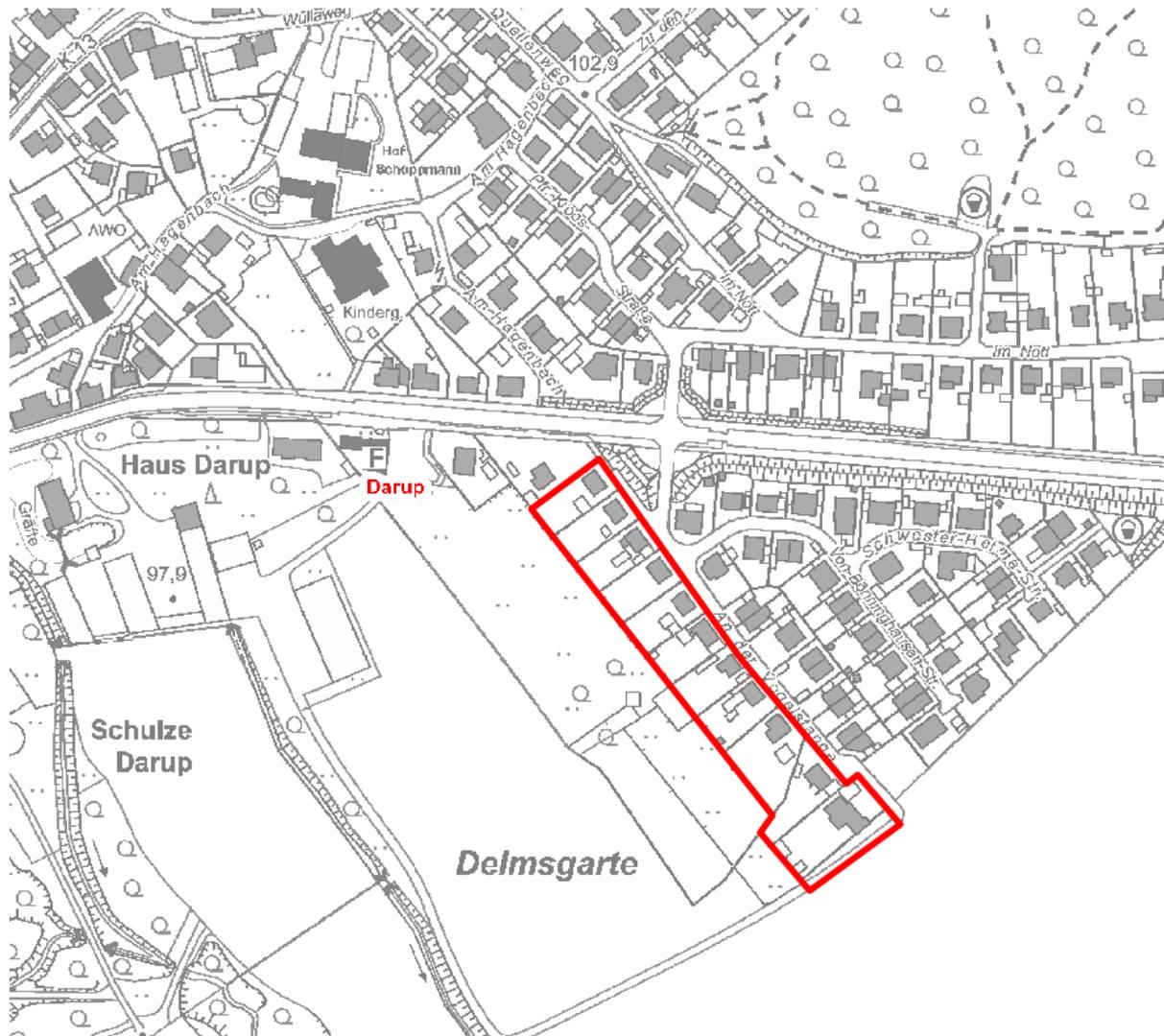
Der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Darup kann insbesondere durch das Vorhaben der Nachverdichtung bedarfsgerecht entsprochen werden. Besonders gefragt sind Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser, wie sich bei der Vermarktung entsprechender Grundstücke in den letzten Jahren immer wieder gezeigt hat. Auch aus städtebaulicher Sicht macht eine Nachverdichtung und eine nachhaltige Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen Sinn. Zielstellung ist es, im Sinne der Nachverdichtung Baufelder zu schaffen.

Im Ortsteil Darup konnten in den letzten Jahren keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, was den Druck auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt steigert und dies somit den Bedarf derzeit nicht decken kann. Die Änderung leistet einen Beitrag zur Förderung und Schaffung von neuem Wohnraum.

### 3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Darup, südlich der Coesfelder Straße, kurz nach Ortseinfahrt aus Nottuln kommend. Erschlossen werden die Baugrundstücke über die bestehende Straße „An der Vogelstange“ und private Zuwegungen über die vorderen Grundstücke.

Der Geltungsbereich ist der nachstehenden Karte zu entnehmen:



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

— Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „An der Vogelstange – Darup“

## **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 157 „An der Vogelstange - Darup“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 19.09.2017 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB) getroffen.

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB finden in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 statt.

## **5. Planungsbindungen**

### **5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich nicht als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, weil nur Siedlungsschwerpunkte ab 2.000 Einwohnern als ASB ausgewiesen werden. Der Ortsteil Darup zählt zur Kategorie der Freiraum- und Agrarbereiche. Der Regionalplan steht mit der Nutzung des Bebauungsplans Nr. 157 „An der Vogelstange – Darup“ jedoch nicht entgegen.

### **5.2 Landschaftsplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert aufgrund der Lage im Innenbereich kein Landschaftsplan. Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft bestehen nicht.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet entlang der Straße „An der Vogelstange“ als Wohnbaufläche dar. Somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5.4 Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan Nr. 157 „An der Vogelstange - Darup“ existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Auf Grund von § 34 BauGB wäre eine Bebaubarkeit in der „2. Reihe“ jedoch ohne vorbildprägende Funktion nicht möglich, weswegen die Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird.

## **6 Planinhalte**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet kennzeichnet sich durch eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche, die durch eine Abgrenzungslinie durchzogen ist und somit eine Parzellierung vornimmt.

Der östliche oder auch vordere Bereich (WA1) umfasst die bestehende Bebauung entlang der Straße „An der Vogelstange“. Die hier befindlichen freistehenden Einzel- und Doppelhäuser verfügen über große und tiefe Grundstücke, die bislang in den zurückliegenden Bereichen ausschließlich gärtnerisch genutzt wurden. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Ziel ist es dabei, auf aufwändige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen zu verzichten, um so die bauliche Nutzung der Gärten für die Eigentümer attraktiver zu machen. Die bestehende Bauweise entlang der Straße „An der Vogelstange“ ist von eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern als Aufbauten geprägt, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Nutzung einer Baulinie, die eine verbindliche Einhaltung einer Gebäudekante festsetzt und somit den Bestand in einer Wahrnehmung von der Straße aus erhält. Auch ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan im Fall eines Abbruchs eines Bestandsgebäudes gesichert, dass entlang der Straße „An der Vogelstange“ nur Gebäude mit Satteldach entstehen.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (WA2) kann pro Grundstück ein neues Wohngebäude entstehen, wobei die Anzahl der Wohneinheiten reglementiert ist umso verhindert, dass größere Kubaturen mit mehreren Wohneinheiten entstehen können. Hier wird bewusst auf die bestehenden Strukturen und das Einfügen in den dörflichen Kontext Rücksicht genommen. Es können 11 neue Gebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten entstehen. In Anlehnung an den umgebenden Baubestand der Straße „An der Vogelstange“, der „Von-Bönninghausen-Straße“ und der „Schwester-Helma-Straße“ und unter der Berücksichtigung der rückwärtigen Lage, ist das neue Wohngebiet ausschließlich für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften ausgelegt. Neben der Möglichkeit zur Errichtung eines klassischen eingeschossigen Wohnhauses mit Satteldach (max. Firsthöhe 9 m), gibt es zudem die Variante eines zweigeschossigen Wohnhauses oder eines Anbaus mit Flachdach in der „2. Reihe“ inkl. extensiver Dachbegrünung (Gebäudehöhe von max. 7,0 m). Die Flachdachvariante ermöglicht ein zweites Vollgeschoss bei geringer Firsthöhe.

### **6.2 Erschließung des Plangebietes**

#### *Verkehrliche Erschließung*

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden Erschließungsstraßen. Bei Bebauung der hinteren Baugrundstücke erfolgen die Zufahrten entweder separat für das jeweilige Baugrundstück oder für zwei Grundstücke gemeinsam über die vorderen Grundstücke. Die Zufahrten werden nach Bedarf privat realisiert.

Aufgrund der geringen Anzahl der neu entstehenden Baugrundstücke ist selbst bei vollständiger Bebauung kein relevanter zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Der zusätzliche Kfz-Verkehr kann über das bestehende Verkehrsnetz und die Erschließungsstraße „An der Vogelstange“ ohne voraussichtliche Probleme abfließen.

### *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden. Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Nottuln für weitere Bebauungen im Ortsgebiet von Nottuln zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen in Bestandsgebieten eine Regenrückhaltung von den Gemeindewerken gefordert. Private Eigentümer müssen entsprechende Einrichtungen zur Regenrückhaltung auf ihrem Grundstück errichten. Dies kann über Versickerungsgruben, Zisternen oder Dachbegrünung realisiert werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Auf Grund der topographischen Situation, bei der sich das Geländegefälle Richtung Süd- und Südwesten ausbildet, sind voraussichtlich Geländeauffüllungen auf dem Grundstück selbst hinsichtlich der Ver- und Entsorgung vorzunehmen.

Nach entsprechenden Berechnungen unter Berücksichtigung der maximal möglichen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet bestehen aus Sicht der Gemeindewerke Nottuln hinsichtlich der Überlastung des Abwassersystems in den angrenzenden Erschließungsstraßen keine Bedenken.

### **6.3 Belange des Immissionsschutzes**

Zusätzliche Lärmimmissionen sind durch die neuen Baugrundstücke nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Bei den geplanten Baugrundstücken handelt es sich im jetzigen Bestand um die Gärten von zurzeit zum Wohnen genutzten Grundstücke.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Verdachtsflächen sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

Der westlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb weist eine Entfernung von ca. 115 m zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung auf. Um negative Immissionen auszuschließen, wurde eine Geruchsimmisionsprognose erstellt, die in Anlage 2 dezidiert die Situation beschreibt. Dessen Ergebnis ist, dass der für die potenziellen Eigentümer gegenüber dem Status-Quo keine steigenden Geruchsimmisionen auf Grund des Heranrückens des eigenen Grundstücks von max. 10 m zu erwarten sind (vgl. Anlage 2).

## **7. Planfestsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Planfläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel die neuen angestrebten Nutzungen an die vom Wohnen geprägte Umgebung anzupassen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebtem Gebietscharakter widersprechen.

Die Bauflächen werden in WA1 und WA2 differenziert. Im WA1 entlang der Straße „An der Vogelstange“ werden zusätzliche Festsetzungen zur Dachform getroffen. WA2 entspricht den Baugrundstücken in der „2. Reihe“.

### **7.2 Maß der Nutzung**

#### *Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl*

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erreichen, wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 – dem Maximalwert für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauGB – festgesetzt.

#### *Zahl der Vollgeschosse*

Im WA1 des Bebauungsplans ist die Anzahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet auf höchstens eins festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Charakter der Bebauung entlang der Straße „An der Vogelstange“ und dem angrenzenden Baugebiet.

Im WA2 ist bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung auch eine Zweigeschossigkeit zulässig, da sich die Baufelder in der „2. Reihe“ befinden und das Straßenbild durch diese nicht gestört wird. Die maximale Höhe ist jedoch dabei auf 7m begrenzt, sodass kein drittes Geschoss entstehen kann.

#### *Maximale Trauf- und Firsthöhen*

Zusätzlich werden im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um ein harmonisches und einheitliches Straßenbild zu erzeugen. Die Trauf- und Firsthöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden (OKFB) gemessen. Die OKFB muss mindestens eine Höhe von 0,2 m und maximal eine Höhe von 0,5 m über dem höchsten Punkt der Verkehrsfläche, die mittig vor dem Grundstück liegt, aufweisen. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die sich vor der Haupteingangsseite des Gebäudes befindet.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist im WA1 mit 4,5 m (Traufhöhe) und 9,0 m (Firsthöhe) ausgewiesen. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Höhen der Bestandsgebäude. Um neben diesem Kriterium das zuvor genannte Straßenbild zu erhalten, sind zudem bei

eingeschossiger Bauweise lediglich Satteldächer zulässig. Im WA2 sind zusätzlich zu den Traufhöhen im WA1 Flachdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, da die Grundstücke „in der 2. Reihe“ keinen straßenzugprägenden Charakter aufweisen und das Straßenbild nicht stören.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird im Gebietsinneren eine offene Bebauung festgeschrieben. Im Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht, der offene Charakter der Bestandsbebauung wird aufrechterhalten und eine Durchbegrünung der neuen Baugrundstücke begünstigt.

#### *Stellplätze, Garagen und Carports*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit ihren Zufahrtseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach anzulegen. Die Dächer der Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stellplätze im öffentlichen Raum, die durch die Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücke entfallen, sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

#### *Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten*

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Nachverdichtungsbereiches und dient dem beabsichtigten Charakter eines ruhigen Wohngebietes. Dadurch werden auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

#### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen von Versiegelung frei bleiben. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zufahrten zu einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz sowie Zuwendungen zum Hauseingang. Maximal 10% der Fläche darf durch Schotter, Kies oder ähnliche anorganische Stoffe bedeckt sein.

Diese Flächen entsprechen den Vorgartenzonen entlang der Erschließungsstraße im Plangebiet. Die Festsetzung dient dem Ziel, eine positive Auswirkung auf das Kleinklima sowie die biologische Vielfalt zu erreichen. Zudem kann auf den nicht versiegelten Flächen Niederschlagswasser versickern, was zur Entlastung der Kanalnetze beiträgt.

## **7.4 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW**

### *Dachform und -neigung*

Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren weitestgehende Freiheit der Baustoff- und Formenwahl. Bei geneigten Dächern erfolgt eine Beschränkung der Bereiche, in denen Dachaufbauten zulässig sind, um eine zu große Massivität dieser Gebäude zu verhindern.

Im WA1 sind lediglich Satteldächer bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung. Zusätzlich sind im WA2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-15° bei zweigeschossiger Bauweise zulässig, damit den potenziellen Bauherren auch andere Gebäudekubaturen ermöglicht werden können und eine ideale Flächenausnutzung garantiert wird. Im WA2 Gebiet sind Satteldächer ebenfalls nur bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig, damit diese Gebäude nicht den Bestand überragen und dem Gebietscharakter in puncto Gebäudehöhen schaden.

### *Dachgestaltung und Dachaufbauten*

Bei Flachdächern sowie bei flachgeneigten Dächern aller Hauptgebäude bis 15° muss eine Fläche von mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen, oder mit solarenergetischen Anlagen auf mind. 30% der Fläche ausgestattet werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Es müssen geeignete Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden. Dadurch wird ein Teil des Regenwassers direkt verbraucht und die einzuleitende Menge in die Kanalisation verringert. Die Dachbegrünung bewirkt zudem, dass die Luftqualität verbessert wird und ein zusätzlicher Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen wird. Insgesamt wirken sich die zu begrünenden Dächer somit positiv auf das Mikroklima aus. Zudem geht von einem begrünenden Dach eine dämmende Wirkung aus, sodass Energie eingespart wird. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie leisten ihren Beitrag zur nachhaltigen Energiewende. Eine Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischen Anlagen ist möglich.

### *Baukörpergestaltung*

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit den gleichen Materialien und Farben auszuführen, um eine einheitliche Gestaltung zu sichern.

## *Einfriedungen*

Es wird unterschieden zwischen lebenden und nicht lebenden Einfriedungen. Lebende Einfriedungen sind dem dörflich-ländlichen Charakter Nottulns entsprechend bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich zulässig.

Demgegenüber trägt die Vielfalt der möglichen nicht lebenden Einfriedungen eher zu einer unruhigen Gestaltung des Straßenraums bei. Zur Wahrung eines offenen Straßenbildes im Plangebiet, bei dem die dahinterliegende Bebauung zumindest teilweise sichtbar ist und dadurch auf den Straßenraum einwirken kann, sind nicht lebende Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig. Dadurch kann einerseits das genannte Ziel erreicht werden, zum anderen wird den Eigentümern jedoch ermöglicht, private Gartenbereiche anzulegen.

## **8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

### **8.1. Artenschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 157 „An der Vogelstange“ ist gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Veränderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen.

### **8.2. Umwelt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ermöglicht, die „2. Reihe“ baulich zu verdichten. Eine höhere Versiegelung begünstigt unter anderen die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtert zudem im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt. Durch die Festsetzungen wird dem Umwelt- und Klimaschutzaspekt Rechnung getragen.

## **II. Artenschutzgutachten (Anlage 1)**

## **III. Geruchsgutachten (Anlage 2)**