

Anlage 4

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 119  
„Zwischen Kirchplatz und  
Heriburgstraße“ – 1. Vereinf. Änd.**

---

Begründung  
– Entwurf –

---

Gemeinde Nottuln

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsvorgaben und Planungsziele	3	
1.3.1	Flächennutzungsplan und	3	
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	3	
1.3.3	Allgemeines Planungsziel	3	
<b>2</b>	<b>Grundzüge der Planung / Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>4</b>	
2.1	Inhalt des Bebauungsplanes	4	
<b>3</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>	
<b>4</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>6</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.1 Änderungsbeschluss und Planverfahren**

Der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119 "Zwischen Kirchplatz und Heriburgstraße" soll gem. § 13 BauGB vereinfacht geändert werden, um die im Rahmen der Realisierungsvorbereitung des Bauvorhabens Wohn- und Geschäftshaus im historischen Ortskern von Nottuln aufgetretenen Gründungsschwierigkeiten durch Konzeptänderung auch planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung – wie im Folgenden erläutert – nicht betroffen sind.

Die gemäß § 13 Bau GB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterten Änderung vor.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 BauGB nicht erforderlich.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des VBP bleibt unverändert.

### **1.3 Planungsvorgaben und Planungsziele**

#### **1.3.1 Flächennutzungsplan und**

#### **1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Die Planungsvorgaben bleiben unverändert.

#### **1.3.3 Allgemeines Planungsziel**

Das allgemeine Planungsziel, eine Innenbereichsentwicklung zur Schonung der Freiraumressourcen und Ausnutzung vorhandener Infrastruktur durch Schaffung von Baurecht zu gewährleisten, bleibt unverändert. Die im Folgenden geschilderte vereinfachte Änderung beeinflusst dieses Ziel nicht.

Das betrifft auch die geplante Nutzungsmischung im Bauvorhaben (Wohnen und Arbeiten). Die Nutzung des Vorhabengrundstückes als derzeitige Brache im Ortskern erfüllt weiterhin diese Zielsetzung.

## **2 Grundzüge der Planung / Beschreibung des Vorhabens**

Nach erfolgtem Abbruch aller hier früher vorhandenen Nebengebäude auf dem Baugrundstück als Randbebauung des historischen Stiftsplatzes von Nottuln bleibt nur das Baudenkmalhaus „Villa Händler“ erhalten. Auf der nordöstlichen Hälfte des Grundstückes ist weiterhin vom Vorhabenträger ein zweigeschossiger mit Staffelgeschoss geplanter Neubau vorgesehen, der – wie bisher - Praxen, Büro und seniorengerechte Wohnungen enthalten soll. Die Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege ist erfolgt. Das betrifft auch die im Folgenden erläuterte Änderung, die den Belangen des Denkmalschutzes weiter entgegenkommt.

Die Erschließung des Vorhabengrundstückes erfolgt – wie zurzeit - weiterhin vom Stiftsplatz aus, jedoch werden die Stellplätze nicht mehr – wie bisher vorgesehen – in einer Tiefgarage untergebracht. Obwohl die Probleme mit der Baugründung bekannt waren (- eine gutachterliche Stellungnahme\* liegt vor -), stellten sich die Kostenauswirkungen erst bei der weiteren Detaillierung heraus.

Da das Kellergeschoss in das Grundwasser einbindet, werden Wasserhaltungsmaßnahmen und eine wasserdichte Ausbildung erforderlich. Inzwischen haben sich daher in Relation zum Bauvolumen für weitere Gründungsmaßnahmen enorme Kosten herausgestellt. Zusätzlich ist das auch von Anfang an vorgesehene Beweissicherungsverfahren für die umliegenden älteren Gebäude mit unsicherem Ausgang behaftet, nachdem die entsprechenden Ramm- und Baumaßnahmen erfolgt wären.

Somit hat sich der Investor entschlossen, auf eine Unterkellerung zu verzichten und die Stellplätze oberirdisch – zum größten Teil überdacht im Erdgeschoss zu schaffen. Damit geht eine Reduzierung der Brutto-Baufläche einher, die gem. Bauordnung NRW auch eine geringere Anzahl von Stellplätzen erfordert.

### **2.1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes detaillierte Erläuterung des Vorhabens bleibt in ihren Grundzügen unverändert, der Verzicht auf das Kellergeschoss macht allerdings eine Reduzierung der Nutzflächen erforderlich – wie im Folgenden erläutert.

## **3 Art der baulichen Nutzung**

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. lt. Durchführungsvertrag zulässigen Nutzungen (Praxiseinheiten bzw. Büroeinheiten und 9 seniorengerechte Wohneinheiten je nach Größe) bleiben bestehen.

\* Dr. F. Krause, Erdbaulabor,  
Gutachterliche Stellungnahme  
Neubau-, Wohn- und  
Geschäftshaus, Stiftsplatz Nottun,  
Münster 21.10.2009 und  
22.10.2009

Die Reduzierung der Nutzfläche betrifft die im Durchführungsvertrag vorgesehenen Praxis-, Büro- und Wohneinheiten um zwei Büroeinheiten (ca. 200 m<sup>2</sup>).

Gem. § 12 (3a) BauGB sind nur die Nutzungen zulässig zu der sich der bzw. die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet / verpflichtet.

Es verbleibt bei den im Bebauungsplan zusätzlich ausgeschlossenen Nutzungen, die sonst in einem Mischgebiet zulässig wären.

#### **4 Maß der baulichen Nutzung / Änderungspunkte**

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Bauweise bleiben unverändert.

- Aus dem Wegfall des Kellergeschosses ergibt sich in der Plandarstellung die Reduzierung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen für das bisher geplante Tiefgaragen-/Kellergeschoss sowie das Aufzugsgebäude.

Für die ebenerdige teilweise nicht unter dem Gebäude angeordneten Stellplätzen wird eine Überdachung im Erdgeschoss ausgeweitet, die begrünt zum Sichtschutz für die darüber liegenden Wohnungen dient, ebenso zur Schallreduzierung. Am südöstlichen Ende wird die bisher vorgesehene Loggia mit der Baugrenze zu einem Balkon erweitert, zur Attraktivitätssteigerung der Wohnung. Baurechtliche Abstandsprobleme bestehen nach Abstimmung nicht.

- Auf Grund genauerer Niveauvermessung reduzieren sich die für die einzelnen Bauteile festgesetzten Höhen um ca. 30 bis 40 cm bezogen auf den Geländebezugspunkt 98,85 m üNN. Das bedeutet eine marginale Verbesserung im Erscheinungsbild.

Weitere Änderungen sind in der Plandarstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### **5 Erschließung**

Der Bedarf lt. BauO NRW mit insgesamt bisher 16 Stellplätzen reduziert sich um den Bedarf für zwei Gewerbeeinheiten, so dass lediglich ein Bedarf von 12 Stellplätzen nachzuweisen ist. Dieser erfolgt mit neun Stellplätzen im Erdgeschoss des Neubaus und drei Stellplätzen außerhalb auf dem Grundstück.

Hinsichtlich des reduzierten Bedarfs ohne Kellergarage werden folgende Vorteile mit der Änderung zu nennen:

- Wegfall des Autoaufzugs für die Tiefgarage neben dem Baudenkmal „Villa Händler“ – auch wenn die Überdachung der ebenerdigen Stellplätze geringfügig an das Haus Händler heranrückt.
- kein Garteneingriff in das Umfeld „Villa Händler“

- das ebenerdige Garagengeschoss wird natürlich belichtet und belüftet
- auch die Frequenzen der Belastung reduzieren sich.

Somit ist eine Abwägung getroffen zwischen dem Kostenaufwand auf Grund des risikoreichen Baugrundes, der Schaffung von Bruttogeschossflächen und des davon abhängigen Stellplatzbedarfes.

## **6 Sonstige Belange**

Weitere Belange, die bei der Änderung zu berücksichtigen wären sind nicht betroffen. Das betrifft insbesondere die Punkte:

- Natur und Landschaft  
Die Inhalte des Umweltberichtes bleiben mit dem Ergebnis bestehen, dass gem. § 4 c BauGB vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet werden.
- Denkmalschutz  
Die genannten Änderungen sind nach Absprache mit der Denkmalbehörde im Sinne des Baudenkmals positiv zu benennen.
- Ver- und Entsorgung  
– keine Veränderungen
- Immissionsschutz  
– keine Veränderungen  
Durch die geringere Stellplatzzahl – ohne „Warten“ vor dem Aufzug mit laufendem Motor – erfolgt eher eine weitere Reduzierung der Belastung.
- Altlasten  
– keine Veränderungen

## **7 Verfahrensvermerk**

Von den durch die Änderung betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit (Nachbarn) werden die Zustimmungen zur Änderung eingeholt.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
Coesfeld, im April 2010

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld