

Gemeinde Nottuln

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

Streichung der festgesetzten Hauptfirstrichtung in Teilbereichen

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Stand:

Entwurf zur Offenlage

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde 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 äußersten nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches und erstreckt sich entlang der Olympiastraße. Der Änderungsbereich umfasst ca. 3.300 qm.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Übersichtsskizze (ohne Maßstab)



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

··· Änderungsbereich

2. Anlass, Planerfordernis und Ziel

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass die aus gestalterischen Gründen festgesetzte Hauptfistrichtung im Änderungsbereich zu einer Verminderung des solaren Potentials führt. Durch die Bebauungsplanänderung soll diese Festsetzung gestrichen werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist somit insbesondere die Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f.

3. 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 untergeordneten und ausschließlich eine Gestaltungsfestsetzung betreffende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

4. Ausgangssituation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist der maßgebliche Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Das Vorhaben widerspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Auch die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

4.3 Landschaftsplan

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

4.5 Standortbeschreibungen

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf einer Länge von etwa 120 m entlang der Olympiastraße. Der Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut, die Bebauung im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bereits begonnen.

Die Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Olympiastraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern, die einheitlich traufständig zur Olympiastraße errichtet wurden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Gestaltungsfestsetzung gem. § 86 BauO NRW: Hauptfirstrichtung

Für etwa die Hälfte der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde aus gestalterischen Gründen – zur Erzielung einer homogenen Dachlandschaft und eines geordneten Straßenbildes – eine Hauptfirstrichtung festgelegt. Die Festlegung ermöglicht in der Regel auch die Nutzung von Solarenergie.

Der Bereich an der Olympiastraße bildet hier jedoch eine Ausnahme. Die Gärten und damit auch das Dach sind hier ostorientiert. Die Nutzung von Solarenergie ist in diesem Bereich somit nur eingeschränkt möglich. Dennoch wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung in diesem Bereich bewusst getroffen. Durch die Festsetzung wurde auf die gegenüberliegende Bestandsbebauung reagiert, die ausnahmslos traufständig errichtet wurde. Zusammen mit der künftigen Bebauung könnte in diesem Bereich somit ein hinsichtlich der Firstrichtung einheitliches Ortsbild entstehen.

In der Abwägung zwischen der städtebaulichen Gestaltung und dem Aspekt der Nutzung des solaren Potentials ändert sich nun die Prioritätensetzung. Eine Aufhebung der festgesetzten Firstrichtung mindert die städtebauliche Qualität an der Olympiastraße, erlaubt so aber für fünf bis zehn Häuser eine klimaschonendere Bauweise. Insofern soll der Aspekt der städtebaulichen Gestaltung hinter den Belang des Klimaschutzes zurückgestellt werden.

Es soll alternativ auch nicht eine um 90 ° gedrehte Hauptfirstrichtung festgesetzt werden, die zu einer einheitlich giebelständigen Bebauung entlang der Olympiastraße führen würde. Dies wäre zum einen nicht typisch für das Ortsbild und würde zum anderen die Bebaubarkeit mit Doppelhäusern erschweren, die aus Gründen des sparsamen Umganges mit Boden an dieser Stelle ebenfalls gewünscht ist.

7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Durch die Bebauungsplanänderung ändern sich ausschließlich gestalterische Belange. Die Umweltschutzgüter sind durch sie nicht betroffen.

Die privaten Belange der Nachbarn – hier insbesondere die der gegenüberliegenden Bestandsbebauung – sind geringfügig beeinträchtigt. Durch die veränderte Gebäudeausrichtung ist es möglich, dass die höchsten Teile des Gebäudes (Dachfirst) näher an die Bestandsbebauung heranrücken. Auf Grund der festgesetzten Baugrenzen und der dazwischenliegenden Olympiastraße verbleibt jedoch ein Abstand von mindestens 17 m zwischen den Gebäuden, so dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung dieser Häuser unverändert sichergestellt ist. Im übrigen wird dieser Belang hinter die Belange des sparsamen Umganges mit Energie zurückgestellt.

8. Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine Kosten.