Gemeinde Nottuln

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53

„Änderung des Bebauungsplanes Nr.35 Schulze Frenking III“ von 1987

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 53 ist der Bebauungsplan Nr.35
„Schulze Frenking III“ von 1982
geändert durch Bebauungsplan Nr. 56 „Bürgerzentrum
Schulze Frenking III“ von 1988

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zur erneuten, verkürzten Offenlage

Stand August 2010

Inhalt

1.Lage und Geltungsbereich Seite 3

2.Anlass, Planerfordernis und Ziel Seite 3

3.Verfahren Seite 4

4.Planungsbindungen Seite 4

5.Städtebaulicheskonzept Seite 5

6.Festsetzungen des Bebauungsplanes Seite 6

7.Auswirkungen des Bebauungsplanes Seite 9

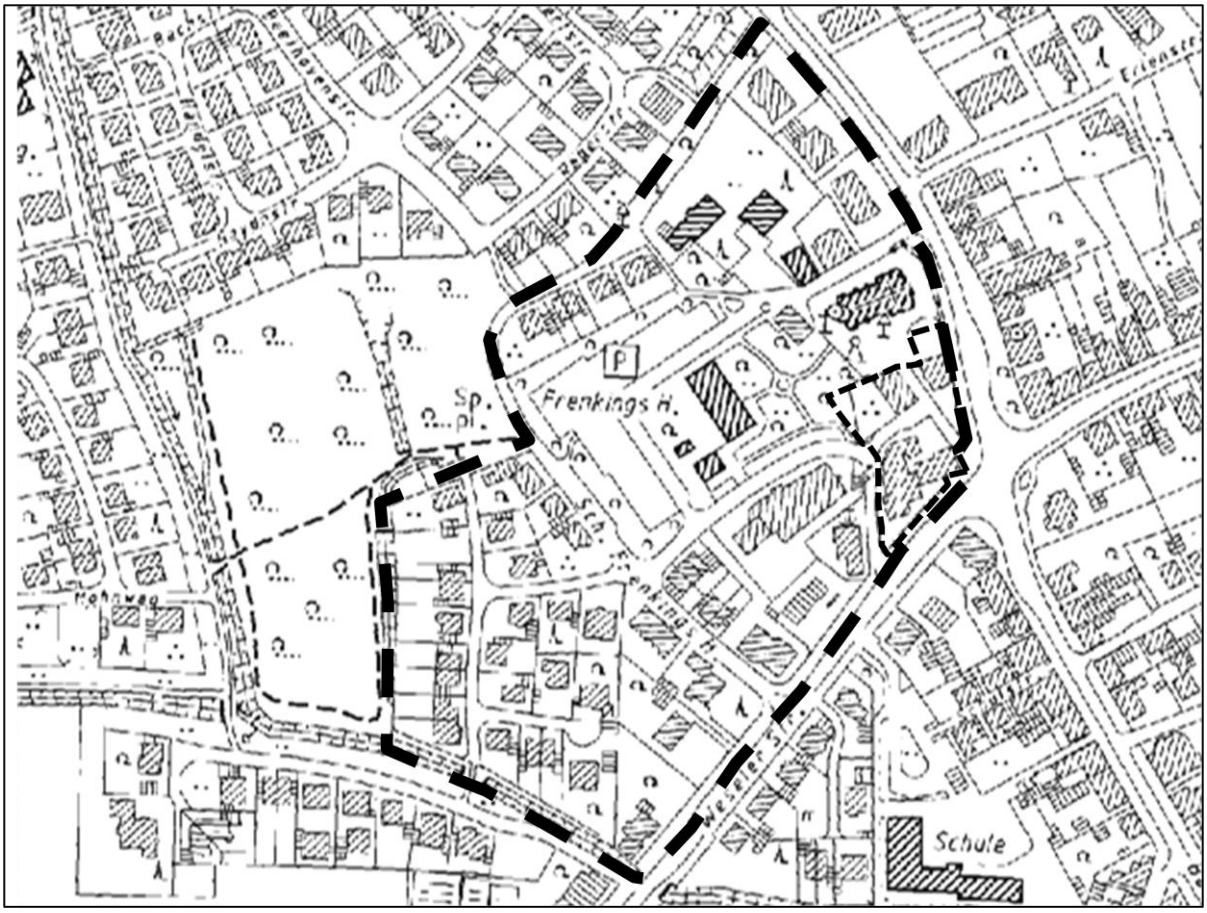
8.Sonstige Belange Seite 9

9.Flächenbilanz / Kosten Seite 9

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 befindet sich direkt im Appelhülsener Ortskern. Er ist im Süden begrenzt durch die Weseler-Straße, im Osten durch die Lindenstraße. Der Bereich der Planänderung befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches an der Ecke Lindenstraße / Weseler Straße. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 3.500 qm.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.35 mit der Änderung Nr.53
Änderungsbereich

2. Anlass, Planerfordernis und Ziel

Anlass und Ziel der Planung bestehen für die Bebauungsplanänderung aus zwei Komponenten. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Grundstück,

welches mit einem baufälligen Gebäude bebaut ist. Ein Investor hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt hinsichtlich der Erhöhung der GRZ und der GFZ, um einen Mehrfamilienwohnhaus mit barrierefreien Wohnungen neu zu errichten.

Ein weiterer Anlass für die Planänderung ist der Wunsch der Gemeinde Nottuln, die den Appelhülsener Ortsmittelpunkt prägende Ecksituation der Lindenstraße / Weseler Straße mittels erweiterter und geänderter Festsetzungen für zukünftige bauliche Veränderungen zu regeln. Eine höhere und geschlossenere Bauweise soll die beizubehaltende Sichtachse auf die Appelhülsener Kirche betonen, den dahinterliegenden Bereich vor Verkehrslärm schützen und eine im Ortskern wünschenswerte Verdichtung des Einzelhandels fördern.

3. Verfahren

Durch das Planverfahren soll der Bebauungsplan Nr. 53 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze Frenking III“ (Satzungsbeschluss 1986, Bekanntmachung 1987) geändert werden. Dieser wurde außerhalb des jetzt vorgesehenen Änderungsbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 56 „Bürgerzentrum Schulze Frenking“ geändert.

Die Planänderung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB hat vom 16.07. 2010 bis zum 16./17.08.2010 stattgefunden.

Da auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, sowohl der Änderungsplan als auch die Begründung überarbeitet worden sind, wird der Entwurf des Bauleitplanes Nr. 53 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze Frenking III“ erneut und verkürzt ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

4. Planungsbindungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan Bezirksregierung Münster – Teilabschnitt Münsterland – ist der maßgebliche Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die Planung widerspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich die Fläche als gemischte Baufläche dar. Dies ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht erforderlich.

4.3 Landschaftsplan

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

4.4 Bebauungsplan

Der gegenwärtig bestehende Bebauungsplan Nr. 53 „Änderung des Bebauungsplanes Nr.35 Schulze Frenking III“ durch Bebauungsplan Nr. 56 „Bürgerzentrum Schulze Frenking“ geändert, setzt im Änderungsbereich gemischte Bauflächen fest.

4.5 Standortbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Appelhülsen der Gemeinde Nottuln. Er wird begrenzt durch die Weseler-Straße im Süden, durch die Lindenstraße im Osten und durch den Weg, der die Weseler Straße mit dem Marienplatz verbindet. Im Norden schließt sich die Gemeinbedarfsfläche der katholischen Kirche an.

5. Städtebauliches Konzept

Auf Grund der allgemein städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung im Innenbereich und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl für den Änderungsbereich vorgesehen.

Die den Appelhülsener Ortsmittelpunkt prägende Ecksituation der Lindenstraße / Weseler Straße soll, mittels erweiterter und geänderter Festsetzungen für zukünftige bauliche Veränderungen, geregelt werden. Eine höhere und geschlossenere Bauweise entlang der Lindenstraße und der Weseler, sowie die optische Verbreiterung des Marienplatzes (Weg), soll die beizubehaltende Sichtachse auf die Appelhülsener Kirche betonen. Der dahinterliegende Bereich soll vor Verkehrslärm geschützt werden und der Ortskern durch eine wünschenswerten Verdichtung des Einzelhandels gefördert und belebt werden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich bleibt auch weiterhin als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung muss auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen werden. Um die den Appelhülsener Ortsmittelpunkt prägende Ecksituation der Lindenstraße / Weseler Straße aufzugreifen und die Qualität des Ortsbildes an dieser Stelle zu verbessern, wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt.

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erreichen, wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 – den Maximalwerten für ein Mischgebiet – festgesetzt.

Die im Inneren des Änderungsbereiches liegende Mischgebietsfläche, auf der ein neu zu errichtendes Mehrfamilienwohnhaus mit barrierefreien Wohnungen entstehen soll, wird auf Grund der inneren Lage (Übergang zu den angrenzenden Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereiches) und der Nähe zu der Marienkirche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Weiterhin wird eine maximale Traufhöhe (Oberkante der Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe (Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen) von 11,00 m festgelegt. Bezugshöhe ist die Höhe der Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Dabei ist jeweils diejenige Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen, die sich vor der Haupteingangsseite des Gebäudes befindet. Mit dieser Festsetzung wird auf die bestehende Bebauung eingegangen und dient der Sicherstellung der vorhandenen Baustruktur im Appelhülsener Ortzentrum.

Um trotz dieser Einschränkung Dachgeschosse sinnvoll und wirtschaftlich nutzen zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe für Dachaufbauten zugelassen. Diese Überschreitung wird jedoch auf maximal 2 m begrenzt. Insbesondere in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 6.5 sowie der festgesetzten maximalen Anzahl von Vollgeschossen kann so verhindert werden, dass die Wirkung, die von den Gebäuden ausgeht zu massiv ist.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Lage mitten im Ortskern von Appelhülsen ist eine geschlossene Bebauung entlang der Weseler Straße zur Stärkung der zentralen Lage, wie auch aus Gründen des Lärmschutzes für die dahinter liegende Bebauung, städtebaulich erwünscht. Deshalb wird entlang der Weselerstraße und der Lindenstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen entlang der Weseler Straße und der Lindenstraße werden dem Straßenverlauf angepasst, um bei zukünftigen baulichen Änderungen in diesem Bereich eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen. Im Bereich der Weseler Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um im näheren Umfeld der Kreuzung die Ecksituation besonders zu betonen und gerade an dieser Stelle die Straße baulich zu fassen. Die Baulinie wird auf die für die Prägung entscheidenden 17,5 m beschränkt.

Beidseitig entlang der zur Kirche führenden Gasse (Marienplatz) werden Baulinien festgesetzt, wobei die Baulinie des nordwestlich liegenden Mischgebietsbereiches um ca. 2.00 m, von der bestehenden Festsetzung, nach Westen verschoben wird. Die Verbreiterung des Marienplatzes (Weg) erweitert die städtebaulich gewünschte Blickachse auf die katholische Kirche von der Ecke Weseler Straße / Lindenstraße. Die Festsetzung der Baulinien sichern die gewünschte gestalterische Wirkung des Marienplatzes im Hinblick auf die Kirche.

Weiterhin wird an der Nordseite des nordwestlichen Baufeldes ebenfalls eine kurze etwa 6,30 m lange Baulinie festgesetzt. Zusammen mit den zuvor beschriebenen Baulinien kann so sicher gestellt werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen im Zentrum Appelhülsens gesichert werden. Gleichzeitig wird so das Ziel verfolgt den Kirchplatz baulich zu fassen. Dabei wird diese Baulinie jedoch auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Die Läge ergibt sich aus der gedachten Verlängerung des Ehrenmales, welches wiederum den westlichen Abschluss des Kirchplatzes bildet.

6.4 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Verkehrsflächen bleiben unverändert bestehen. Sie sind ausreichend zur Erschließung der unterschiedlichen angrenzenden Einrichtungen.

6.5 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die bestehende Gestaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild des Ortsteil Appelhülsen erhalten und die typischen Merkmale einer münsterländischen Gemeinde hervorheben.

Änderungen der Festsetzungen zur Gestaltung werden nur in zurückhaltendem Maß vorgenommen und ermöglichen eine weitreichende Freiheit in der Wahl der Architektur. Die Änderungen betreffen nur den Änderungsbereich und damit die Gestaltung der Appelhülsener Ortsmitte.

Die Festsetzung der Dacheindeckung wird erweitert. Die Hausdächer sind in Rot- und Grautönen einzudecken, bisher waren nur Rottöne festgesetzt. Die Durchmischung dieser Dachfarben entspricht dem heutigen Bild der Appelhülsener Ortsmitte. Grautöne sind im Umfeld des Änderungsbereiches ein vorhandenes und prägendes Element. So ist z. B. die Marienkirche mit schwarzer Dacheindeckung versehen. Hochglänzende Glasuren für Dachsteine werden aber ausgeschlossen.

An dieser hervorgehobenen Stelle im Ortsmittelpunkt bekommt die Festsetzung zur Dachgestaltung besonderes Gewicht . Dies erfolgt hier durch eine Festsetzung der First- und der Traufhöhe und dem Ausschluss von Flachdächern. So soll der dörfliche Charakter bewahrt und im Hinblick auf die vereinzelt bestehenden Flachdachbauten zukünftig wiederhergestellt werden.

Um eine harmonische und einheitliche Dachgestaltung zu erreichen, wird das Ausmaß von Dachaufbauten und Zwerchhäusern insgesamt begrenzt (maximal 50 % der Trauflänge des Gesamthauses). Weiterhin wird festgesetzt, dass von den Ortgängen und dem First ein Abstand von 1,50 m gehalten wird. So kann sichergestellt werden, dass die Hauptdachform (geneigte Dächer) als prägendes und ortstypisches Gebäudeelement erkennbar bleibt.

Garagen sind auch als Flachdach zulässig.

6.6 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert. Die Baunutzungsverordnung von 1977 wird durch die BauNVO von 1990 ersetzt.

Mit der BauNVO 1990 wurde § 17 „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ neu gefasst. Für Mischgebiete ist nunmehr eine höhere Grundflächenzahl als 0,4 zulässig. Da im Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 städtebaulich erwünscht ist (siehe Kapitel 6.2), ist die Änderung erforderlich.

Durch die Anpassung des Bebauungsplanes an die BauNVO 1990 entsteht kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung. Hinsichtlich künftiger Nutzungen führt die Anpassung im Änderungsbereich nur zu untergeordneten Änderungen etwa hinsichtlich der eindeutig

bestimmten Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und der Anrechnung von Nebenanlagen auf die GRZ.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Immissionen

Durch die Erhöhung der GRZ und der GFZ ist kein erheblicher Anstieg der Immissionen zu erwarten.

7.2 Verkehr

Durch die erweiterten Festsetzungen entstehen neue Verkehre nur in geringem Umfang. Diese können über das bestehende Verkehrsnetz sicher und ohne erhebliche Belästigung der angrenzenden Nutzungen abgeleitet werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist in diesem bereits bebauten Bereich vorhanden. Weder durch das geplante Vorhaben, noch durch die weiteren Änderungen ist ein erheblicher Anstieg des Bedarfs zu erwarten.

7.4 Umwelt

Weder durch das geplante Vorhaben, noch durch die Erhöhung der GRZ und der GFZ sind erhebliche Luft- und Lärmbelastungen zu erwarten. Eine Umweltprüfung sowie ein Ausgleich des Eingriffs ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB nicht erforderlich.

8. Sonstige Belange

Altlasten und Bodenbelastungen sind aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung nicht bekannt.

9. Flächenbilanz / Kosten

Der Gemeinde Nottuln entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes zurzeit noch nicht genauer zu beziffernde Planungs- und evtl. Gutachterkosten.

Gemischte Bauflächen	ca. 2.878 m²
Verkehrsfläche	ca. 625 m²
Gesamtfläche Änderungsbereich	ca. 3.503 m²