



Gemeinde Nottuln

29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf zur Satzung

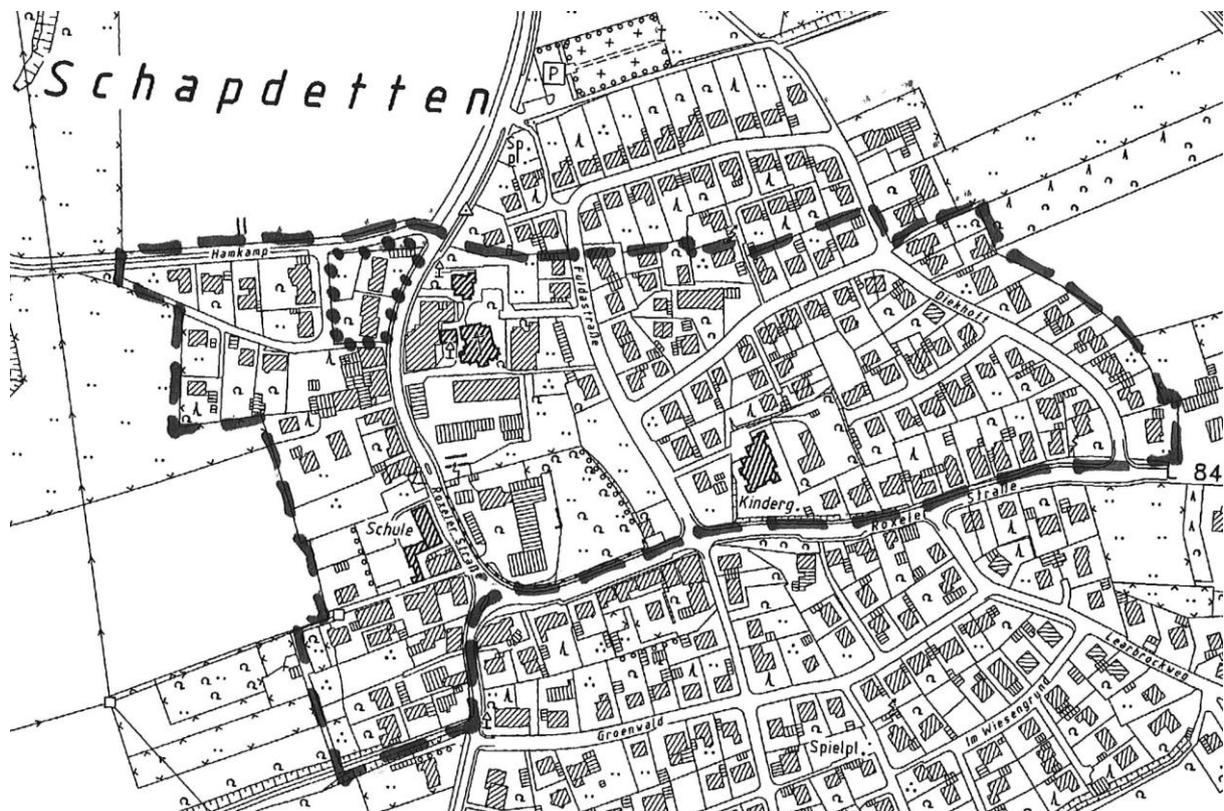
Stand Mai 2011

Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Schapdetten Nord“ befindet sich im Norden des Ortsteils Schapdetten.

Der Änderungsbereich befindet sich im äußersten Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes an der Straße Hamkamp. Der potentielle Änderungsbereich umfasst zwei Grundstücke am äußersten nördlichen Ortsrand des Ortsteils Schapdetten. Das der Roxeler Straße zugewandte Grundstück wird durch ein Wohn- und Geschäftshaus (Sparkasse) genutzt. Das zurückliegende Grundstück am Hamkamp stellt sich derzeit als brach liegende Wiesenfläche ohne besondere gärtnerische Nutzung dar.

Die genauen Abgrenzungen sind der nachstehenden Übersichtsskizze zu entnehmen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“
- Änderungsbereich

Ziele und Zwecke der Planung

In der städtebaulichen Zielsetzung, die der Bebauungsplan Nr. 4 „Schapdetten Nord“ aufzeigt, lässt sich die Entstehungszeit (1970er-Jahre) ablesen: eine gegliederte und aufgelockerte Bebauung mit großen Grünbereichen und einer verdichten Bebauung beidseits der Ortsdurchfahrt. Die teilweise sehr kleinteilig festgesetzten Baugrenzen sind dabei wenig flexibel zugeschnitten und ermöglichen Hauserweiterungen nur in geringem Umfang.

Dieses Plankonzept zeigt sich auch im Änderungsbereich. Die festgesetzten Baugrenzen erlauben eine Bebauung des Grundstückes nur in dem Bereich, der der Roxeler Straße zugewandt ist. Im hinteren Grundstücksbereich bestehen große untergenutzte Grünflächen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung im Ortsteil Schapdetten ermöglicht werden. Dies ist auf Grund der geringen verbliebenden Anzahl an Baugrundstücken im Ortsteil besonders wünschenswert ist. Dabei würde sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügen können.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt, da durch die geringfügige Verschiebung von Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die ursprüngliche Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 4 „Schapdetten Nord“ bleibt unverändert. Weiterhin führt die Änderung nicht zur Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete).

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (2) BauGB auf Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) verzichtet werden. Im Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 soll auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auf eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Eine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB findet jedoch statt.

Weiterhin ist im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abzusehen.

Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze

Die Baugrenze wird entgegen der ursprünglichen Planung nun flexibel in einem Abstand von 3,0 m oder 1,5 m festgesetzt. Der kleinere Wert gilt dabei für die seitlichen Baugrenzen; der höhere Wert in Richtung der jeweiligen Erschließungsstraßen. Einzig in Bereichen, wo die Baugrenze bereits bisher näher an die Straßen heranrückt, wird dies auch neu so festgesetzt, um hier bereits bestehende Bebauungsmöglichkeiten nicht einzuschränken.

Maß der baulichen Nutzung: Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Der bestehende Bebauungsplan setzt für das in Rede stehende Baufeld maximal zwei Vollgeschosse fest. Um hier bei der Erweiterung der Baugrenzen Rücksichtnahme auf die Belange der Anwohner zu zeigen, soll für die Bereiche, die nunmehr neu bebaut werden können, die Zahl der Vollgeschosse auf eins beschränkt werden.

Die Geschossflächenzahl wird dementsprechend auf 0,4 festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Auswirkungen

Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird den privaten Belangen der Eigentümer Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Eigentümer ist auf Grund des Abstandes, der durch die Straße besteht und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss, nicht gegeben.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die insgesamt maximal überbaubare Grundfläche ändert sich nicht. Die Grundflächenzahl beträgt unverändert 0,4.

Auch sonstige öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Grund für die erneute, verkürzte Offenlage

Folgende Hinweise des Kreis Coesfeld, die während der Offenlage vom 07.01.2011 bis 07.02.2011 eingegangen sind, wurden in der Planung aufgenommen:

1. Die aktuellen Rechtsvorschriften für den Änderungsbereich wurden im Planentwurf aufgenommen.
2. Die textlichen Festsetzungen der vereinfachten Änderung vom 22.07.1992 (Die Dachneigung für das Gesamtgrundstück (entspricht dem aktuellen Änderungsbereich) wird von 30° auf 45° bei II erhöht; hierbei wird die Errichtung von Drenpeln bis zu einer Höhe von 0,4 m gestattet) wurden im Planentwurf aufgenommen und behalten ihre Gültigkeit.