



Gemeinde Nottuln

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120

„Alte Mühle“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand

April 2013

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“ befindet sich im Norden des Ortsteils Nottuln, nord- westlich des nahegelegenen historischen Ortskerns. Er umfasst eine Fläche von ca. 15.100 m². Im Norden wird der Geltungsbereich durch den offenen Landschaftsbereich, einen Kindergarten und einen Spielplatz, sowie der Wohnbebauung entlang des Twiaelf Lampen Hok begrenzt. Im Südosten verläuft die Grenze entlang der Heriburgstrasse. Südwestlich des Plangebietes grenzen eine kleine Parkanlage und ein Lebensmittelvollsortimenter an. Die westliche Begrenzung des Bereiches ist die Wohnbebauung an der Mühlenstrasse.

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches und erstreckt sich entlang der Heriburgstraße.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Übersichtsskizze (ohne Maßstab)



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“
- Änderungsbereich

2. Anlass, Planerfordernis und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Alte Mühle“ ist am 05.07.2012 durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden.

Das im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches an der Heriburgstraße liegende Altenwohnheim beabsichtigt eine Modernisierung des Bestandes und eine Erweiterung auf zwei der unbebauten Grundstücken im o.g. hinteren Bereich des Twiaelf-Lampen-Hok, um den heutigen bzw. zukünftigen Anforderungen an die Wohnqualität für

Betreuungseinrichtungen entsprechen zu können. Mit der geplanten Altenheimerweiterung sollen die gesetzlichen Vorgaben unter Beibehaltung der Pflegeplatzzahl umgesetzt werden. Im Rahmen der Umplanung der Bewohnerzimmer im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes des Altenheimes wurde festgestellt, dass eine Nachqualifizierung und Vergrößerung der Zimmer für die Bewohner, gem. der gesetzlichen Vorgaben, nur mit einer Erweiterung der vorhandenen Dachgauben möglich ist. Dies widerspricht jedoch der derzeitigen Gestaltungsfestsetzung zur Dachgestaltung, wonach Dachaufbauten in Summe maximal 50 % der Trauflänge eines Gebäudes umfassen dürfen.

Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Änderung der Gestaltungsfestsetzung zur Dachgestaltung im Änderungsbereich. Die Qualitätsverbesserung der Bewohnerzimmer im Dachgeschoss gem. der geänderten gesetzlichen Forderungen sichert den Bestand des Altenwohnheimes mitten im Ortskern.

3. Verfahren

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“ findet im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 BauGB sind erfüllt. Auf Grund der untergeordneten und ausschließlich eine Gestaltungsfestsetzung betreffenden Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB finden in der Zeit vom 18.04.2013 bis zum 17.05.2013 statt.

4. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches und erstreckt sich entlang der Heriburgstraße. Die Fläche ist als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 120 „Alte Mühle“ ausgewiesen. In dieser Fläche liegen das bereits bestehende Altenwohnheim und ein bestehendes Mehrfamilienhaus entlang der Heriburgstraße und bilden den Übergang von der Wohnbebauung zum verdichteten Ortskern. Die Erweiterungsflächen des Altenwohnheimes liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

5. Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan Bezirksregierung Münster – Teilabschnitt Münsterland –“ legt den Geltungsbereich und somit auch den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich fest. Damit steht der Regionalplan der Nutzung des Bebauungsplanes

Nr. 120 „Alte Mühle“ nicht entgegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5.2 Landschaftsplan

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

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich entlang der Heriburgstraße als gemischte Baufläche dar. Dies ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar. Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5.4 Änderungsbereich Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan weist den Änderungsbereich mit dem bestehenden Altenwohnheim und bestehende Mehrfamiliengebäude entlang der Heriburgstraße als Mischgebiet (MI) aus um den Übergang zum verdichteten Ortskern zu fassen und um eine städtebaulich gewünschte Verdichtung zu erreichen.

Der Bereich des Mischgebietes wird bereits heute durch eine stark verdichtete Bebauung geprägt. Eine Bebauung dieser Dichte soll hier auch zukünftig zulässig sein. Ferner sollen auch kleinere Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht werden. Diese Zielstellung ist durch die Lage im Ortskern von Nottuln begründet, der insgesamt vor allem entlang der Hauptstraßenzüge Potthoff / Daruper Straße / Heriburgstraße durch eine straßenbegleitende dichte Bebauung geprägt ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, da sich die Überschreitung nur auf einen eine Parzelle tiefen Bereich beschränkt. Gerade hier kann ein gewisser Ausgleich durch die angrenzende Gewässerfläche bestehen. Ferner befindet sich im direkten Umfeld mit dem Rhodepark eine große öffentliche Grünfläche.

7.11 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Festsetzungen zur Gestaltung wurden nur in zurückhaltendem Maß eingesetzt und ermöglichen eine weitreichende Freiheit in der Wahl der Architektur.

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Im Änderungsbereich (Mischgebiet) wird eine Dachneigung nicht vorgeschrieben um als Übergang zum Ortskern einen möglichst großen gestalterischen Spielraum zu gewährleisten. In der näheren Umgebung befinden sich bereits Gebäude (Edeka) mit einem Flachdach.

Die bisherige Einschränkung der Dachgestaltung im Mischgebiet hinsichtlich der Summe der Dachaufbauten bezogen auf die Trauflänge wird aufgehoben. Die im Mischgebiet bereits bestehende verdichtete Bebauung wird dadurch nur geringfügig verstärkt.

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 und angrenzenden Bestandsbebauung – sind nur geringfügig beeinträchtigt. Durch die nun möglichen, längeren Dachgauben verdichtet sich die bereits starke Bebauung nur unerheblich. Aus hiesiger Sicht ist nur eine geringfügige Verschlechterung des Ortsbildes zu erwarten. Dem sind jedoch das wirtschaftliche Interesse des Vorhabenträgers sowie das Wohl der Bewohner gegenüberzustellen.

Die Änderung des Bebauungsplanes sichert den Bestand des Altenwohnheimes mitten im Ortskern.

8. Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu Änderungen, die sich auf Aspekte des Artenschutzes auswirken. Insofern kann unverändert auf die zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 erstellte Artenschutzprüfung verwiesen werden.

9. Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

10. Kosten

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt der Antragsteller.