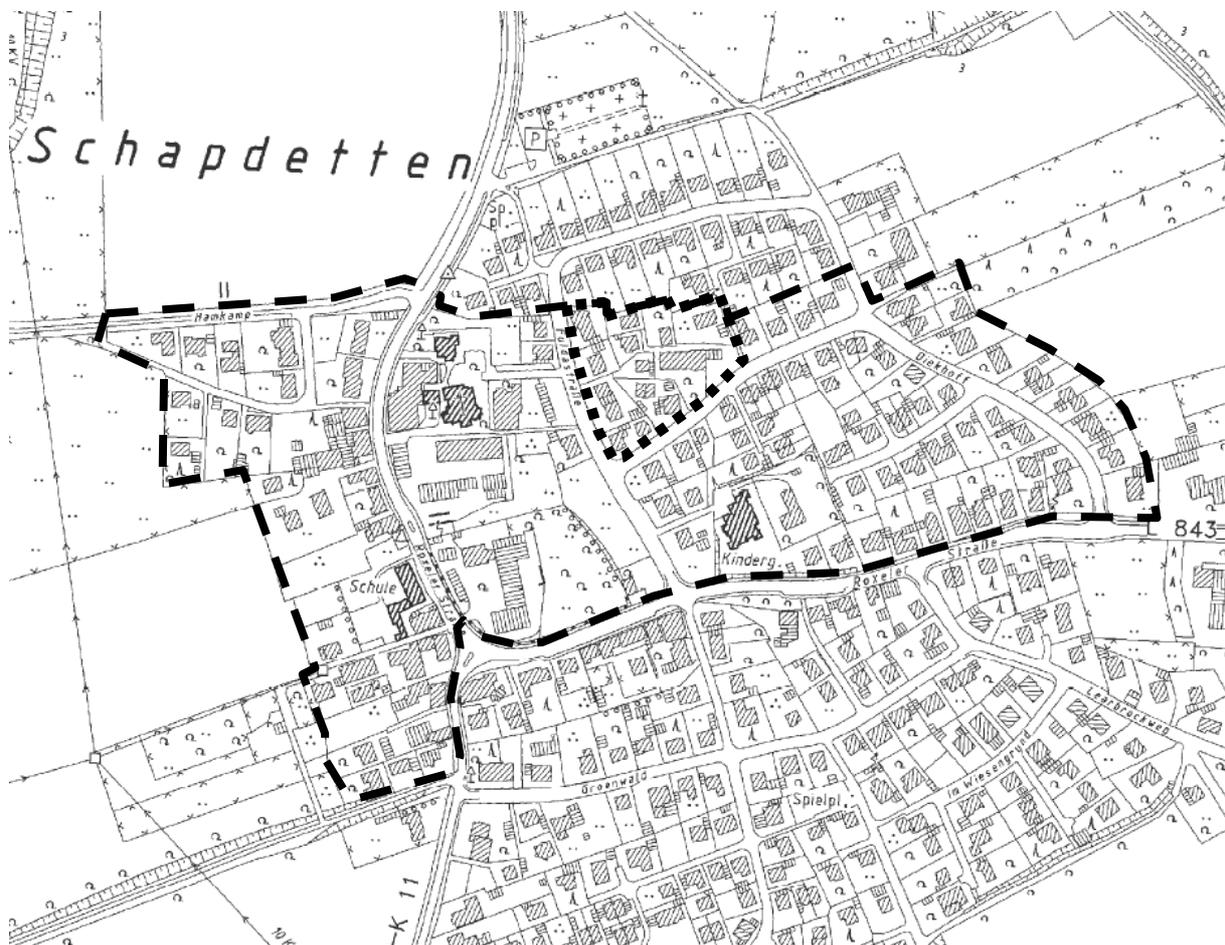


**Begründung zur 30. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004
„Schapdetten Nord“ der Gemeinde Nottuln
Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**



Ohne Maßstab

— — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 004 „Schapdetten Nord“

••••• Geltungsbereich der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 004 „Schapdetten Nord“

Stand: Entwurf zur Offenlage (Juli 2013)

I Begründung

1.1 Ziel und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 004 ist am 08.05.1974 durch Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt des Kreises Münster rechtsverbindlich geworden. Inzwischen das Gebiet fest vollständig bebaut. Anlass für die 30. Änderung des Bebauungsplans ist ein Antrag von Grundstückseigentümern auf Verschiebung einer Baugrenze, um auf einem Grundstück am Diekhoff eine Bebauung zu ermöglichen. In dem Baublock, in dem das Grundstück der Antragsteller liegt, wurden bereits vier Planänderungen vorgenommen wurden. Die Änderungen beziehen sich jeweils nur auf einzelne oder wenige Grundstücke. Sie sind im Einzelnen auch nach sorgfältiger Aktenrecherche nicht mehr eindeutig nachvollziehbar. Innerhalb des Baublocks sind so städtebaulich uneinheitliche Festsetzungen entstanden. Die zur Straße hin mehrfach verspringenden Baugrenzen sind in Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäß. Ziel der Planänderung ist eine Vereinheitlichung der Festsetzungen innerhalb des Baublocks und die Ermöglichung von Nachverdichtung.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 004 „Schapdetten Nord“ erstreckt sich vom westlichen bis zum östlichen Rand des Ortsteils Schapdetten. Er liegt größtenteils nördlich der Roxeler Straße.

Der Bereich der 30. Änderung liegt nordöstlich der Kreuzung Fuldastraße/Diekhoff. Der Bereich wird im Westen durch die Fuldastraße, im Süden durch den Diekhoff und im Osten durch den Fußweg zwischen Fuldastraße und Diekhoff begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Bereich ist rund 9.200m² groß. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bebauung im Änderungsbereich ist heterogen. Entlang der Fuldastraße befinden sich eingeschossige Wohngebäude aus den späten 70ern /Anfang der 80er Jahren. Die Vorgärten sind meist durch Hecken zur Straße abgegrenzt und begrünt. In zweiter Reihe dazu ist bereits eine Nachverdichtung erfolgt. Die Häuser wurden um 2000 errichtet. Im Osten des Plangebietes steht ein historisches Gebäude aus Baumberger Sandstein, das von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt wird. Vor dem historischen Gebäude, am Diekhoff, befindet sich ein ehemals zu Schauzwecken angelegter, heute verwilderter Teich mit Gehölzpflanzungen. Diese Begrünung trägt zusammen mit den vorhandenen Anpflanzungen auf den Nachbargrundstücken dazu bei, dass die Gebäude in diesem

Straßenabschnitt des Dieckhoffs in ihrer räumlichen Wirkung hinter der Eingrünung zurück treten.



Ansicht vom Dieckhoff in Richtung Fuldastraße, Änderungsbereich auf der rechten Straßenseite



Ansicht von der Fuldastraße in Richtung Dieckhoff, Änderungsbereich auf der linken Straßenseite

1.3 Planerische Vorgaben

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den Ortsteil Schapdetten, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 004 liegt, einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA) dar. Auch im Entwurf des neuen Regionalplans bleibt diese Darstellung bestehen. Dies liegt daran, dass Schapdetten nicht über ausreichend Einwohner verfügt, um im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt zu werden. Durch die 30. Änderung des

Bebauungsplans werden maximal ein Neubau sowie einige Anbauten ermöglicht. In bestehenden Siedlungen im AFA dürfen zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung neue Bauplätze ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskerns, so dass die Funktionen des AFA durch sie nicht weiter eingeschränkt werden. Somit ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

I.3.2 Flächennutzungsplan

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

I.3.3 Landschaftsplan

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

I.4 Verfahren

Die Planänderung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB sind erfüllt: Die Planänderung dient der Innenentwicklung, weil sie zusätzliche Bebauung im Innenbereich ermöglicht und die vorhandenen Festsetzungen vereinheitlicht. Die festgesetzte zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Es wird mit dem Plan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura-2000- Gebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Stattdessen wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a Abs. 3 durchgeführt. Anschließend erfolgt eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

I.5 Begründung der Änderungen

Ziel des Änderungsverfahrens ist eine Vereinheitlichung und Verschlankung der Festsetzungen im Bebauungsplan, die eine zeitgemäße Nachverdichtung ermöglichen.

I.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist bereits heute ein allgemeines Wohngebiet, dementsprechend wird die Festsetzung nach § 4 BauNVO beibehalten. Aus heutiger Sicht ist es sinnvoll, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen

nicht zuzulassen. Der Änderungsbereich eignet sich auf Grund seiner verkehrlichen Lage, der überwiegenden kleinteiligen Wohnnutzung sowie den heutigen Anforderungen von Tankstellenbetrieben an Größe und Zuschnitt des Grundstücks nicht für die Ansiedlung von Tankstellen.

Im Nordosten des Änderungsbereichs wird die dort bestehende Transformatorenstation als Fläche für die Versorgung mit Elektrizität in den Plan übernommen.

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich ist im geltenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Es gilt die BauNVO von 1968. Es finden sich folgende unterschiedliche Festsetzungen im Änderungsbereich:

- Auf einem Großteil der Fläche: maximal zwei Vollgeschosse, Dachneigung von 20-30°, GRZ 0,4, GFZ 0,8.
- In einem Teilbereich am Diekhoff: maximal ein Vollgeschoss, Dachneigung 45°, GRZ 0,4, GFZ 0,4.
- Für die südliche Hinterliegerbebauung: maximal ein Vollgeschoss, Dachneigung 40-45°, GRZ 0,4, GFZ 0,6; maximale Traufhöhe 3,75 m, maximale Firsthöhe 8,0 m.
- Für die südliche Hinterliegerbebauung: maximal ein Vollgeschoss, Dachneigung 40-45°, GRZ 0,4, GFZ 0,6; maximale Traufhöhe 3,75 m, maximale Firsthöhe 7,70m.

Ziel des Plans ist es, diese Festsetzungen zu vereinheitlichen und dabei klar abgegrenzte Zonen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu erhalten. Es erfolgt eine Umstellung auf die BauNVO 1990, zuletzt geändert am 11. Juni 2013. Das Gebiet wird in Zukunft zwei Festsetzungsbereiche haben:

1. Für den Bereich entlang der Fuldastraße bzw. Roxeler Straße: zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4; offene Bauweise.
2. Für die Hinterliegerbebauung (Gemarkung Schapdetten, Flur 1, Flurstück 1476, 1477, 1478) wird in festgesetzt: ein Vollgeschoss, GRZ 0,4; offene Bauweise

Der Zuschnitt des Bereichs für die Hinterliegerbebauung orientiert sich dabei an der vorhandenen Abgrenzung in Kombination mit der tatsächlichen heutigen Grundstückszuteilung. Auf die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe wird zukünftig im gesamten Änderungsbereich verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die Einschränkung von Drempeln in dem bereits fast vollständig bebauten Gebiet ausreichend bestimmt.

Gestrichen wird die Festsetzung „Die Fußbodenkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 Meter über Bordsteinkante angesetzt werden.“ Auf Grund des Geländeanstiegs ist

insbesondere für die Hinterliegerbebauung nicht nachvollziehbar, welche Bordsteinkante hier als Bezug zu nehmen ist. Um nicht eindeutige Festsetzungen zu vermeiden und dem ansteigenden Gelände Rechnung zu tragen, wird auf die Festsetzung verzichtet.

Bestehen bleibt hingegen die Festsetzung: „Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 cm gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind nur bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss gestattet.“ Hierdurch soll verhindert werden, dass bei formal eingeschossigen Gebäuden eine optische Zweigeschossigkeit entsteht. Bei zweigeschossigen Gebäuden bleiben Drempel weiterhin unzulässig.

1.5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze verspringt im geltenden Bebauungsplan nach den vorgenommenen Änderungen ohne erkennbaren städtebaulichen Rhythmus. Die straßenseitige Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist daher sehr unterschiedlich. Die Baugrenze wird durch die Änderung einheitlich auf 3 m Abstand zum Diekhoff und zur Fuldastraße festgesetzt. Dadurch werden Anbauten an die Bestandsgebäude sowie ein Neubau auf der Fläche des verwilderten Teichs ermöglicht.

Die Baugrenze ist in einigen Fällen durch die Neuplanung weiter von der Straße entfernt als bisher. Die Baugrenze wurde bislang in diesem 3 m Bereich zur Straße nicht ausgenutzt. Allenfalls Nebenanlagen finden sich in diesem Bereich, wie z.B. die Garage auf Flurstück 897. Die textlichen Festsetzungen zu den Nebenanlagen werden durch die Änderung angepasst, so dass sie künftig auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können (s.u.). Die tatsächlich ausgeübte Nutzung bleibt daher auch weiterhin möglich und wird nicht beschränkt. Durch die Angleichung der Baugrenzen entstehen zudem zusätzliche Baumöglichkeiten. Aktuell ist die überbaubare Fläche im Änderungsbereich rd. 5690 m² groß. Durch die Änderung des Plans wird die überbaubare Fläche 8200 m² groß. Dies bedeutet nicht, dass die Fläche auch voll bebaut werden darf. Nach wie vor gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Der Anteil der bebaubaren Fläche auf dem Grundstück ändert sich durch die Verschiebung der Baugrenzen sowie die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen nicht. Die Grundstückseigentümer sind aber wesentlich flexibler in der Standortwahl für bauliche Anlagen auf ihrem Grundstück. Ein Planungsschaden im Sinne von § 42 Abs. 3 entsteht nicht.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Bisher ist festgesetzt: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung sind Nebenanlagen gem. § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zugelassen“.

Auf einigen Grundstücken reicht die Baugrenze heute näher als 3 m an die Straße heran. Durch die einheitliche Festsetzung der Baugrenze zur Straße hin würde auf einigen Grundstücken bisher ausgenutztes Baurecht entzogen, wenn diese Festsetzung zu den Nebenanlagen weiter bestünde (s. I.5.2.). Eine bisher zulässige und auch tatsächlich ausgeübte Nutzung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wäre nicht mehr zulässig. Um einen Planungsschaden zu verhindern und den Eigentümern eine vergleichbare Ausnutzbarkeit des Grundstücks wie zuvor zu ermöglichen, wird die o.g. Festsetzung gestrichen und durch Folgende ersetzt:

„Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen“.

Die Festsetzung: „Kellergaragen sind nicht gestattet“ bleibt wie gehabt bestehen.

I.5.4 Gestaltungsfestsetzungen § 86 GO NRW

Die bisherige Gestaltungsfestsetzung ist sehr restriktiv: „Im Plangebiet sind nur Ziegelrohbauten mit dunklen Dächern zugelassen. Zur Auflockerung des Gesamtbilds sind helle Putzflächen bis zu 2/3 der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks gestattet. Sie wird daher geändert, aber nicht aufgehoben: „Die Fassaden der Gebäude sind überwiegend (> 50%) in Verblendmauerwerk oder Sandstein auszuführen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen oder Garagen. Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.“ Damit wird für Neu- und Anbauten ein Gestaltungsspielraum eröffnet, der ein Einfügen des vorhandenen Ortsbilds ermöglicht. Baukonstruktiv und in Hinblick auf die Energieeffizienz werden Alternativen zum Ziegelrohbau möglich.

Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 20 – 45°. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig. Zusammengebaute Garagen sind profilgleich zu errichten. Die Festsetzung greift die bestehende Variation an Dachneigungen auf und eröffnet dadurch ggf. noch Spielraum für einen Dachausbau.

Einfriedungen

Die Festsetzung „Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien liegenden Flächen dürfen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken keine festen Einfriedungen erhalten“ bleibt bestehen. Das Wohngebiet zeichnet sich derzeit durch begrünte Vorgärten mit Hecken aus. Zäune oder Mauern sollen hier weiterhin unzulässig bleiben, um den Charakter des Gebietes trotz vorgezogener Baugrenzen zu erhalten.

1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13 a Abs. 2 gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Artenschutz

Der Änderungsbereich ist bereits sehr stark anthropogen überformt. Dennoch weist das Gebiet einige Hausgärten, den verwilderten Teich sowie Unterschlupfmöglichkeiten an Gebäuden auf, die von planungsrelevanten Tierarten aufgesucht werden könnten. Um sicherzugehen, dass die Verbotstatbestände aus § 44 BNatschG eingehalten werden, wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Auf Grund der Habitatstrukturen sind diese im Änderungsbereich des Bebauungsplans auch nicht zu erwarten. Das beauftragte Gutachterbüro Plan-Zentrum Umwelt kommt in seinem Gutachten von April 2013 zu dem Schluss: „In Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (vgl. § 43 Abs. 1 BNatschG) und/oder nicht ersetzbare Biotop (vgl. § 19 Abs. 3 BNatschG) beschädigt oder zerstört werden; desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten führen könnten.“ (Plan-Zentrum-Umwelt, Artenschutzrechtliche Vorprüfung S. 7). Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 BNatschG und die Zulassungs- und Durchführungsbeschränkungen nach § 19 Abs. 3 BNatschG sind nicht erkennbar.

1.7 Flächenbilanz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich der Anteil der potentiell überbaubaren Fläche von 5.690 m² auf 8.215 m² bzw. – Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen eingerechnet – auf 9.200m². Die GRZ bleibt aber weiter auf 0,4 festgesetzt, so dass in Hinblick auf die Flächenbilanz keine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke entsteht.