



Gemeinde Nottuln

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112

„Westlich Dülmener Straße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

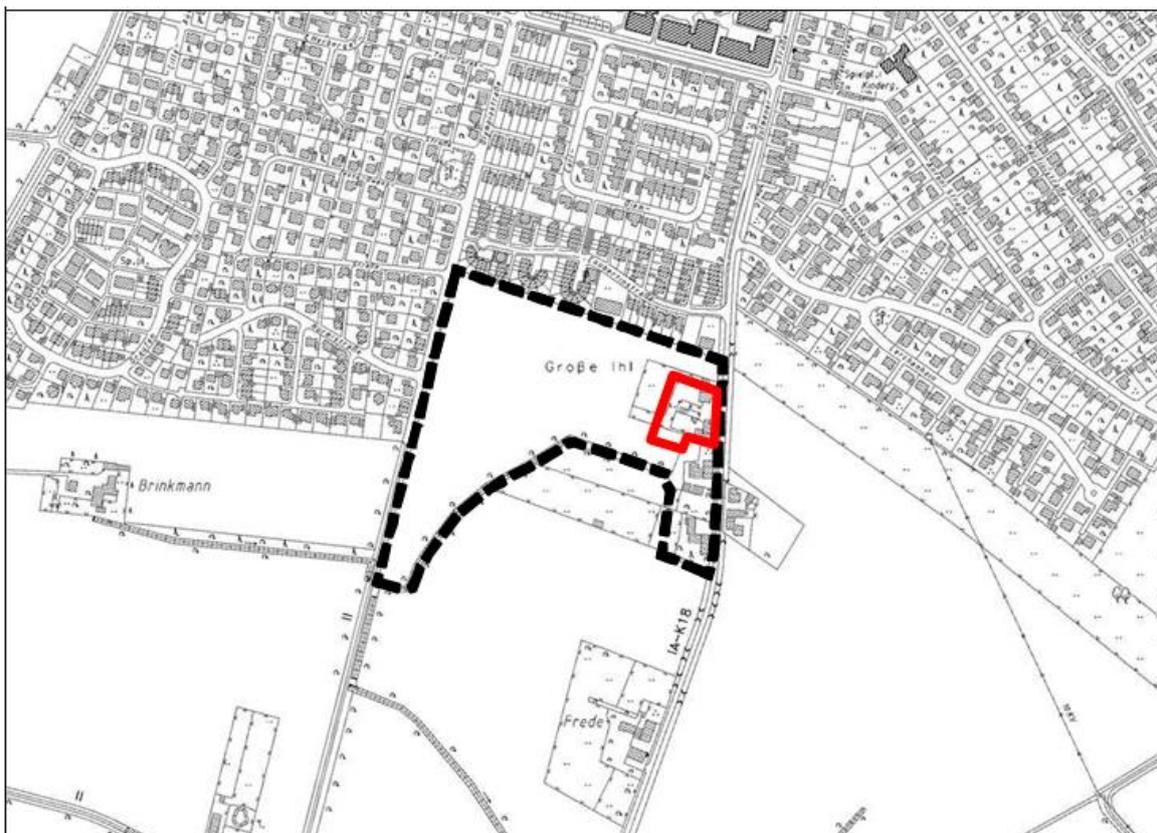
Begründung

1. Lage: Geltungsbereich und Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils 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 im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches und umfasst die Flurstücke, Gemarkung Nottuln, Flur 66, Flurstück 1161, 1166 und 1259. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das betroffene Grundstück liegt in einem knapp sechs Jahre alten Wohnbaugebiet, unmittelbar an der Dülmener Straße. Nach Westen, Norden und Osten schließt sich Wohnbebauung an, im Süden befindet sich ein Regenrückhaltebecken und daran anschließend landwirtschaftliche Nutzung.



Übersichtsskizze (ohne Maßstab)

- ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“
- Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

2. Anlass, Planerfordernis und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. 112 ist am 01.10.2009 durch Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden. Inzwischen ist der Großteil des Gebietes bebaut.

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag eines Grundstückeigentümers. Ziel der Änderung ist die Umnutzung einer bisherigen Grünfläche in Wohnbaufläche (WA¹) sowie die Änderung des bisherigen nordöstlichen WA²-Gebietes in ein WA³-Gebiet.

3. Verfahren

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Auf Grund der untergeordneten und geringfügigen Änderung durch die Nutzungsänderung der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches 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 08.09.2016 bis einschließlich 07.10.2016 statt.

4. Planungsbindungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland legt den Geltungsbereich und somit auch den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Damit steht der Regionalplan der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ nicht entgegen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Landschaftsplan

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

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar (vgl. 56. Änderung des Flächennutzungsplans). Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt und stellt den Änderungsbereich ebenfalls als Wohnbaufläche (WA) dar.

Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Begründung der Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der Antragsteller beabsichtigt eine bisherige private Grünfläche in Wohnbaufläche umzunutzen sowie das nordöstliche WA²-Gebiet (entlang der Dülmener Straße) in ein WA³-Gebiet zu ändern. D.h. innerhalb des WA³-Gebietes werden neue Festsetzungen (GRZ 0,4; max. 8 Wohneinheiten pro Gebäude; lebende und nicht lebende Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig; Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen zulässig) erlassen. Die direkte Lage des WA³-Gebietes an der Dülmener Straße bzw. am Eingang des Wohngebietes bekräftigt eine optimalere Ausnutzung der Grundstücksfläche. Durch die maximale Ausnutzung der baulichen Zulässigkeiten ist zudem eine Lärminderung für die dahinter liegende Bebauung zu erwarten. Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche wird über eine Stichstraße mit integrierter Wendeanlage erschlossen. Ein ehemaliger öffentlicher Grünstreifen im Norden des Änderungsbereiches wird zusätzlich als Wohnbaufläche den angrenzenden Grundstücken zugewiesen. Östlich der Einfahrt der neuen Stichstraße wird eine rd. 16 m lange und 1,5 m breite Gehwegfläche festgesetzt, um Fußgängern die Überquerung der Straße zum gegenüberliegenden Fußweg zu erleichtern. Weitere Details sind der beigefügt Planzeichnung zu entnehmen.

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung, da es sich um eine Nutzungsänderung im geringfügigen Maße handelt, zumal bereits ein Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Andere Umweltschutzgüter sind durch die Änderung nicht betroffen

6.1 Artenschutz

Durch die 5. Änderung ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Veränderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen.

6.2 Umwelt

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