



Gemeinde Nottuln

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulze Frenking“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich im Ortsteil Appelhülsen. Er ist im Süden begrenzt durch die Frenkings-Allee und eine Laubholzfläche, sowie im Westen durch den Graben „Thunbrei“. Im Nordosten durch die Lindenstraße und im Nordwesten durch den Heitbrink. Der Bereich der Planänderung befindet sich im Norden des Geltungsbereiches an der Ecke Mozartstraße / Schubertstraße. Er umfasst das Flurstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 1, Flurstück 422 auf einer Fläche von 485 m². Die genauen Abgrenzungen des Änderungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulze-Frenking“

■ Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulze-Frenking“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem 485 m² großen Eckgrundstück ist ursprünglich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt worden. Nach den Jahren ist der Kinderspielplatz nicht mehr zeitgemäß und zudem kaum bis keine Frequentierung durch Kinder vorhanden. Zielstellung ist es, im Sinne der Nachverdichtung das Grundstück „ehemaliger Kinderspielplatz Mozartstraße“ zu einem Wohnbaugrundstück umzuwandeln und somit der enormen Nachfrage an Baugrundstücke entgegenzukommen, auch wenn es sich hierbei nur um ein einzelnes Baugrundstück handelt.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulze-Frenking“ 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 10.10.2016 bis einschließlich 09.11.2016 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. 3 „Schulze-Frenking“ nicht entgegen. Die 3. 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 das o.g. Grundstück bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen wurde. Auf Grund der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung des Kinderspielplatzes sowie der mangelnden Frequentierung durch Kinder ist der Spielplatz zurückgebaut worden und dient lediglich als schlichte Grünfläche zum Aufenthalt. Die Gemeinde Nottuln sieht hier die Möglichkeit im Sinne der kontrollierten Nachverdichtung, eine unattraktive und nicht genutzte Grünfläche als Wohnbaufläche zu nutzen. Somit kann der hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken immerhin durch ein einzelnes Wohnbaugrundstück entgegengekommen werden. Für das Grundstück des ehemaligen Kinderspielplatzes wird, wie im sonstige Bebauungsplan auch, Allgemeines Wohngebiet, eine offene eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5 und einer Dachneigung von 35° festgesetzt. 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. Auf Grund der direkten Nähe zur Lindenstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die für das Grundstück des ehemaligen Kinderspielplatzes eine Einhaltung der Schallimmissionswerte bestätigt. Andere Umweltschutzgüter sind durch die Änderung nicht betroffen.

6.1 Artenschutz

Das durchgeführte Artenschutzgutachten kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:
„Unter Einbeziehung der dargestellten Maßnahmen kommt es projektbedingt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.“

6.2 Umwelt

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