



Gemeinde Nottuln

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75

„Darup Nord II“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

1. Lage: Geltungsbereich und Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Darup Nord II“ befindet sich in Hanglage am Ortsrand im Norden von Darup und betrifft die ehemalige Parkfläche/Grünfläche **Flurstücke 228** mit einer Gesamtfläche von 1.432 m².

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und umfasst das Grundstück, Gemarkung Darup, Flur 20, Flurstück 228. Das betroffene Grundstück grenzt im Osten, Süden und Westen an bestehende Wohnbebauung. Im Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsskizze (ohne Maßstab)

■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Darup Nord II“

— Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Darup Nord II“

2. Anlass, Planerfordernis und Ziel

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag eines Bürgers auf Nutzungsänderung des o.g. Grundstücks. Ziel der 3. Änderung ist die Umnutzung einer bisherigen Grün- bzw. Parkfläche in Wohnbaufläche (WA). Somit kann einem kleinen Teil der Nachfrage an Wohnbaufläche nachgekommen und zudem der Vorgabe der Nachverdichtung (Innen- vor Außenentwicklung) Rechnung getragen werden.

3. Verfahren

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Darup Nord II“ 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 nicht als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest, da nur Siedlungsschwerpunkt ab 2.000 Einwohnern ausgewiesen werden. Somit zählt Darup zur Kategorie der Ortschaften und Streulagen. Der Regionalplan steht jedoch damit der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Darup Nord II“ 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar (vgl. 56. Änderung des Flächennutzungsplans). Gemäß

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan wird nachträglich angepasst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

5. Begründung der Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da es sich bei der künftigen Wohnbaufläche bisher um eine öffentliche Grünfläche handelt. Die öffentliche Grünfläche ist in ihrer Funktion und auch in ihrer Aufenthaltsqualität nicht mehr den Umständen angemessen. Die Frequentierung der Grünfläche durch Anwohner bzw. Bürger Darups ist äußerst gering bis hin zu nicht vorhanden. Aufgrund des Mangels an Wohnbaufläche innerhalb des Ortsteils Darup wird die ehemalige Park- bzw. Grünfläche an der Sonnenstiege in Wohnbaufläche geändert. Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche wird über eine rd. 28 m lange und 5,5 m breite Stichstraße erschlossen. Im südlichen bzw. östlichen Änderungsbereich verläuft eine Fläche/Streifen, die von baulichen Anlagen (außer Einfriedungen) freizuhalten ist, da dort zum einen eine unterirdische Versorgungsleitung verläuft und des Weiteren das Wurzelwerk der östlich angrenzenden Bäume nicht unnötig beschädigt werden soll. Es entstehen zwei neue Baugrundstücke in einer offenen Bauweise mit einer GRZ und einer GFZ von jeweils 0,4. Die Einzelhausbebauung darf ein Vollgeschoss und eine Dachneigung zwischen 25° bis 50° vorweisen. Weitere Details sind der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen. Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche wird im Osten über eine rd. 28 m lange und ca. 5,5 m breite Stichstraße ohne Wendeanlage erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Wohnbaufläche ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz möglich, welches südlich in direkter Nähe zur Wohnbaufläche vorliegt.

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung, da es sich um eine Nutzungsänderung im geringfügigen Maße handelt, zumal die öffentliche Grünfläche nur eine sehr geringe ökologische Leistungsfähigkeit besitzt und auch die Aufenthaltsqualität nicht ansprechend ist. Andere Umweltschutzgüter sind durch die Änderung nicht betroffen.

6.1 Artenschutz

Durch die 3. 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.