



Gemeinde Nottuln

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Beschleunigtes Verfahren	4
4. Planungsbindungen	4
4.1 Regionalplan	4
4.2 Landschaftsplan	4
4.3 Flächennutzungsplan	4
5. Begründung der Änderung	5
6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	6
6.1 Artenschutz.....	6
6.2 Umwelt.....	6

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 befindet sich im Ortsteil Appelhülsen. Er ist im Norden durch die Frenkings-Allee, im Osten durch die L 844, im Süden durch die L 551 sowie im Westen durch eine Laubholzfläche begrenzt. Der Bereich der Planänderung befindet sich im Norden des Geltungsbereiches. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Appelhülsen, Flur 1, Flurstück 1116, 1117, 1118, 1121 und 1122 auf einer Fläche von 4.496 m². Die genauen Abgrenzungen des Änderungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

- ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III“
- Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem 4.496 m² großen Areal ist ursprünglich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchl. Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 sieht eine Nutzungsänderung vor, bei der die Gemeinbedarfsfläche zur Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III“ 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 erneute verkürzte Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB finden in der Zeit vom 13.12.2017 bis einschließlich 27.12.2017 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. 53 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III“ nicht entgegen. Die 2. 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 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales“ und „Kirche“ 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 der o.g. Änderungsbereich bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchl. Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ ausgewiesen wurde. Nach einem Eigentümerwechsel in zwei Teilbereichen des Änderungsbereiches, beabsichtigen die jeweiligen Eigentümer eine Nutzungsänderung anzustreben. Hierbei ist vorgesehen die o.g. bisherige Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

Das ehemalige Pastorat soll zum Großteil der Wohnnutzung sowie zu einem kleineren Teil dem Bürogewerbe dienen. Hierzu wird die textliche Festsetzung „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig“ festgesetzt.

Zudem ist im Nordosten des Änderungsbereiches der Neubau eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung geplant. Vor allem der Nachfrage nach Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung kann somit entgegengekommen werden.

Der geänderte Bebauungsplan sieht dabei vor, sowohl auf dem Grundstück des ehemaligen Pastorats (Flurstück 1118) als auch auf dem Grundstück für das geplante Wohnheim (Flurstück 1121) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und insoweit auch eine dreigeschossige Bebauung zuzulassen. Hintergrund dieser identischen Festsetzungen ist die Absicht, städtebaulich zwischen dem Bestand und dem ermöglichten Neubau zu vermitteln und gleichermaßen standortgerechte Grundstücksausnutzungen zu ermöglichen. Um insbesondere auch dann niveaugleiche Höhen zu ermöglichen, wenn sich die Genehmigungsfrage neu stellt, setzt der geänderte Bebauungsplan maximale Trauf- und Firsthöhen – zu messen über Normalhöhennull (NHN) – fest.

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches wird ein 6 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der für Maßnahmen zum Schutz der nördlich angrenzenden Frenkings-Allee vorgesehen ist. Schutzwürdig ist vor allem der Wurzelbereich des Baumbestandes der Frenkings-Allee. Hierbei soll eine Beschädigung des Wurzelbereichs bzw. der einzelnen Wurzeln vermieden werden. Eingriffe in den Wurzelbereich sind nur in Ausnahmefällen und unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen durch das Grünflächenamt der Gemeinde Nottuln möglich. Die Arbeiten im Wurzelbereich sind rechtzeitig anzukündigen.

Beschädigungen an den Wurzeln sind dem Grünflächenamt der Gemeinde Nottuln anzuzeigen. Der Zutritt zur Baustelle zwecks Überprüfung der Auflagen muss dem Grünflächenamt der Gemeinde Nottuln gestattet werden.

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung, da es sich um eine Nutzungsänderung im geringfügigen Maße handelt. Das ehemalige Pastorat wird in seinen Ausmaßen planungsrechtlich gesichert. Das geplante Vorhaben des Wohnheims für Menschen mit Behinderungen gliedert sich passend in die Umgebung ein. Die benachbarte Bebauung entlang der Lindenstraße weist ebenfalls eine dreigeschossige Bauweise vor.

6.1 Artenschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Veränderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen.

6.2 Umwelt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 ist die Altlastenfläche 123-Nt13 verortet, die jedoch außerhalb des Änderungsbereich liegt und somit keinen direkten Einfluss nimmt.