



Gemeinde Nottuln

Juni 2019

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Hellersiedlung“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss	1
2. Lage und Geltungsbereich	1
3. Ziele und Zwecke der Planung	2
4. Beschleunigtes Verfahren	2
5. Planungsbindungen	3
5.1 Regionalplan	3
5.2 Flächennutzungsplan	3
5.3 Landschaftsplan	3
6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	3
6.1 Artenschutz.....	3
6.2 Umwelt.....	3
6.3 Ökologische Belange.....	3
6.4 Immissionen und Emissionen.....	4
7. Hinweise zur Erschließung	4
8. Bodenordnende Maßnahmen	4
9. Verschiedenes	5

1. Aufstellungsbeschluss

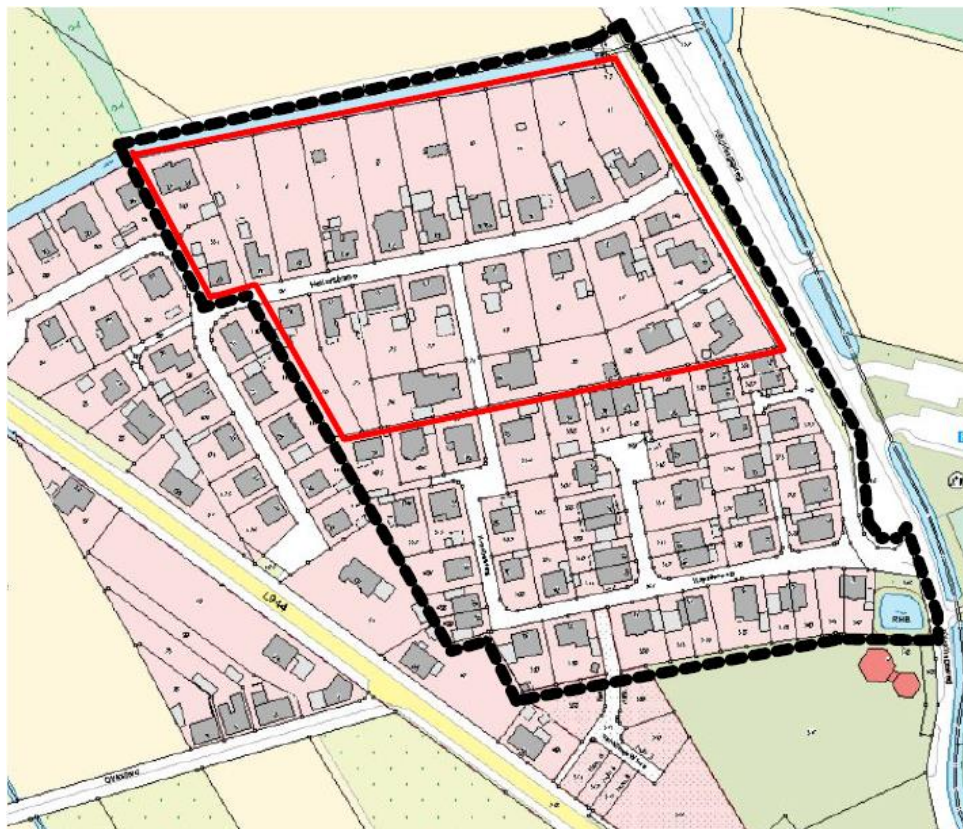
Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.09.2018 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ eine 1. Änderung gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Hellersiedlung“ liegt am nördlichen Gemeinderand Ortsteil Appelhülsen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 17, 31, 32 und 54
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 316 (Kücklingsweg)
im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 42, 544, 545 und 548
im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 31, 42, 91, 92, 97, 110, 111, 112, 113 und 114.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in dem Flur 17 der Gemarkung Appelhülsen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

- — — — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Hellersiedlung“
— Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 „Hellersiedlung“

3. Ziele und Zwecke der Planung

Auf Antrag einer Grundstückseigentümerin soll eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 123 — rechtsverbindlich seit dem 22.12.2010 - nördlich der Hellerstraße (Perlschnurlinie) geändert werden.

Der hier einschlägige Bebauungsplan ermöglicht bereits mit seinem heutigen Stand eine Bebauung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Vor dem Hintergrund der hinsichtlich einer effizienten Grundstückausnutzung eher streng orientierten Festsetzungen des Bebauungsplans, die zurzeit nur ein Vollgeschoss und eine Geschossflächenzahl von 0,4 zulassen, entsteht im Ergebnis ein bauplanungsrechtlicher Zustand, der hinter einem städtebaulich sinnvollen Maß jedenfalls in Teilen zurückbleibt. Hinzu kommt, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum in Rede stehenden Flurstück gerade auch Baukörper aus einer Zeit existieren, in der der Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ sowie der dort zuvor geltende Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ noch nicht rechtskräftig gewesen ist. Es verwundert daher nicht, dass gerade diese Bauten in ihrer Ausprägung nicht den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans entsprechen und erkennbar und prägend über das heute Zulässige hinausgehen.

Die Geschossflächenzahl wird nun gem. § 17 BauNVO mit 0,8, die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise vorgesehen, sodass innerhalb der Baugrenzenausweisung nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Die II-Geschossigkeit für die zu errichtenden Einzel- und Doppelhäuser wird durch Festsetzung der Traufhöhe auf 3,80 m und der Firsthöhe von 10,25 m festgesetzt.

Die Aufstellung ist auch dadurch begründet, einen Beitrag zur weiteren Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung in der Gemeinde Nottuln zu leisten. Deshalb wird der Änderungsbereich über das Antragsgrundstück hinaus erweitert, um auch die Bestandsbebauung einzubeziehen. So ist es möglich, langfristig ein städtebaulich geordnetes Bild zu erzeugen.

4. Beschleunigtes Verfahren

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Hellersiedlung“ findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Auf Grund der geringfügigen Änderung durch die Verschiebung der Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches werden keine Veränderungen der städtebaulichen Ordnung erwartet.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 stattgefunden sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2019 bis 02.08.2019.

5. Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland legt den Geltungsbereich und somit auch den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Damit steht der Regionalplan den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 „Hellersiedlung“ nicht entgegen. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Dementsprechend entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

5.3 Landschaftsplan

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

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung, da es sich um eine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung im geringfügigen Maße handelt.

6.1 Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Hellersiedlung“ ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Veränderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen.

6.2 Umwelt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Hellersiedlung“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

6.3 Ökologische Belange

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Gemeindegebietsrand und wird durch vorhandene Bebauung gekennzeichnet.

Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Insoweit und in der Gesamtschau sind die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt, sodass von einer Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 abgesehen wird.

Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes u. a. durch den Verlust von Lebensräumen werden nicht erwartet.

Zum Schutz der Fledermäuse und europäischen Vogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Innenentwicklung und Nachverdichtung gefördert und somit ein Beitrag im Sinne des Umweltschutzes vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB geleistet.

Gleichzeitig steht diese Planung mit der Zielsetzung der Nachverdichtung in einem Bereich mit bestehenden Siedlungsstrukturen in Einklang mit den Klimaschutzzielen.

6.4 Immissionen und Emissionen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.123 „Hellersiedlung“ sind keine relevanten Veränderungen der Immissionen und Emissionen zu erwarten.

7. Hinweise zur Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und wird durch die Änderung nicht berührt.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der bestehenden Straßenfläche vorhanden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.123 „Hellersiedlung“ nicht notwendig.

9. Verschiedenes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

Im Plangebiet ist keine denkmalwürdige Bausubstanz vorhanden. Bodendenkmale werden nicht vermutet. Sollen dennoch Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde z. B. Mauerwerk, Einzelfunde oder Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so ist das der Gemeinde Nottuln oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Durch die Verwirklichung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend an das Plangebiet arbeitenden und wohnenden Bürger weder im wirtschaftlichen noch im sozialen Bereich zu erwarten.

Kosten zur Realisierung der Planung fallen für der Gemeinde Nottuln nicht an.