



Gemeinde Nottuln

Dezember 2019

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Westlich der Dülmener Straße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

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

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 befindet sich im Ortsteil Nottuln und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Bereich der Planänderung befindet sich im Westen des Geltungsbereiches. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Nottuln, Flur 69, Flurstücke 215 und 303 mit einer Fläche von 1253 m². Die genauen Abgrenzungen des Änderungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

- ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Westlich der Dülmener Straße“
- Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Westlich der Dülmener Straße“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Westlich der Dülmener Straße“ ist eine Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsimmobilie. Dazu ist es notwendig, die GRZ von 0,4 auf 1,0 zu erhöhen und das Baufeld zu erweitern.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Westlich der 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 geringfügigen Änderung durch die Verschiebung der Baugrenzen und der Änderung der Dachform 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 sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 02.09.2019 bis einschließlich 11.10.2019 statt. Eine erneute und verkürzte öffentliche Auslegung sowie die erneute und verkürzte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange findet in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 20.12.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB statt. Grund dafür ist die Veränderung der GRZ.

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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Westlich der Dülmener Straße“ nicht entgegen. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 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.

4.3 Landschaftsplan

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

5. Begründung der Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da der o.g. Änderungsbereich eine Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts nicht zulässt. Gerade eine solche planvolle Erweiterung des Standorts ist städtebaulich sinnvoll, was insbesondere auch die Lage des Standorts im zentralen Versorgungsbereich Nottulns verdeutlicht. Dazu ist es notwendig, die GRZ von 0,4 auf 1,0 zu erhöhen und i.S.e. örtlichen Bauvorschrift sinnvoll, ein Flachdach statt des derzeit vorgesehenen Satteldachs zuzulassen. Zudem muss das Baufeld erweitert werden.

Die Erhöhung der GRZ auf 1,0 liegt oberhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Mischgebiet zugelassenen GRZ von 0,6. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die in Abs. 1 genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO sind gegeben, da die Stärkung des Einzelhandels im Ortskern als städtebaulicher Grund vorliegt. Zudem werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die Erhöhung der GRZ macht eine Erweiterung des Baufelds unumgänglich. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Erweiterung der Einzelhandelsimmobilie, bzw. einen Anbau an die bestehende Immobilie handelt, beeinträchtigt die Zulassung eines Flachdaches statt eines Satteldaches das Umfeld in seiner städtebaulichen Gestalt nicht. Insbesondere ordnet sich der potentielle Anbau vielmehr dem Hauptkörper baulich unter. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die hundertprozentige Bodenversiegelung aus dem Bestand zu sichern und ausreichend Stellplätze für die Einzelhandelsimmobilie unterzubringen.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind. Stellplätze sind nur innerhalb den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Bereichen zulässig. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird die räumliche Verortung der für den Einzelhandel notwendigen Stellplätze gesteuert.

Aufgrund der vorhandenen vollständigen Versiegelung wird die Festsetzung der beiden, laut in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.10.1982 zu pflanzenden Bäume, aufgehoben. Es sollte allerdings darauf geachtet werden, dass die Wirkung der Versiegelung durch Anpflanzungen auf freien Grundstücksflächen durch den Eigentümer abgemildert wird.

Der vorhandene Gebietscharakter, der durch Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen definiert wird, soll künftig erhalten bleiben. Die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§1 Abs. 5 BauNVO). Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung, da es sich um eine Verschiebung der Baugrenze sowie Erhöhung der GRZ im geringfügigen Maße handelt. Das im Mischgebiet 2 zulässige Flachdach ordnet sich in seiner städtebaulichen Gestalt dem Mischgebiet 1 unter, sodass auch hier keine Bedenken bestehen. Die durch die Änderung der Baugrenzen zusätzlich erforderlichen Stellplätze können auf den sich im Änderungsbereich befindlichen Flurstücken 303 und 215 des Flurs 69 nachgewiesen werden.

6.1 Artenschutz

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Veränderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen.

6.2 Umwelt

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da es sich bei der in Rede stehenden Fläche um eine bereits versiegelte Fläche handelt.