



Gemeinde Nottuln

Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| I. | Begründung | 1 |
| 1. | Ziele und Zwecke der Planung | 1 |
| 2. | Erforderlichkeit..... | 1 |
| 3. | Lage und Geltungsbereich | 1 |
| 4. | Verfahren | 2 |
| 5. | Planungsbindungen | 3 |
| 5.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung..... | 3 |
| 5.2 | Landschaftsplanung..... | 3 |
| 5.3 | Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 5.4 | Bebauungsplan | 3 |
| 6 | Planinhalte..... | 3 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept..... | 3 |
| 6.2 | Erschließung des Plangebietes | 4 |
| 6.3 | Belange des Immissionsschutzes..... | 5 |
| 7. | Planfestsetzungen..... | 5 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 7.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 7.4 | Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW | 7 |
| 8. | Umweltauswirkungen..... | 9 |
| 8.1. | Artenschutz..... | 9 |
| 8.2. | Umwelt..... | 10 |
| II. | Artenschutzgutachten (Anlage 1) | 10 |

I. Begründung

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Nottuln plant im Ortsteil Schapdetten, südlich der Roxeler Straße, die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. Das Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von größeren Baufeldern durch Baugrenzenverschiebung, die somit Nachverdichtungsmöglichkeiten erwirken. Somit kann, wenn auch in geringem Umfang, Bauland geschaffen werden, welches z. B. hinsichtlich der Grundstücksgröße dem aktuellen Bedarf der Gemeinde angepasst ist und die bestehende Infrastruktur optimaler ausnutzt. Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum kann dem Bedarf nachgekommen sowie dem raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.

2. Erforderlichkeit

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ werden auf Grundlage von Bürgeranregungen gemäß § 24 GO NRW vier Baugrundstücke im Ortsteil Schapdetten geschaffen. Die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen führt in Kombination mit der Tendenz zu steigendem Wohnraum je Einwohner zu einem weiteren Bedarf an Wohnraum. Dieser Situation kann, als Alternative zur Ausweisung von neuen Baugebieten, insbesondere durch Vorhaben der Nachverdichtung bedarfsgerecht entsprochen werden. Es geht darum, bestehenden Grundstückszuschnitte effizienter auszunutzen und diese bebaubar zu machen. Besonders die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser ist erfahrungsgemäß hoch. Die Grundstücke, die durch die Änderung generiert werden, können einen Teil des Bedarfs dieses Häusertypus decken.

3. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ befindet sich zentral im Ortsteil Schapdetten. Im westlichen Rand begrenzt durch die Schenkingstraße, sowie am östlichen Rand durch den Laerbrockweg. Der Bereich der Änderung wird im Norden von der Roxeler Straße, im Westen vom Humboldtweg, im Süden vom Groenwold und im

5. Planungsbindungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich nicht als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, weil nur Siedlungsschwerpunkte ab 2.000 Einwohnern als ASB ausgewiesen werden. Somit zählt der Ortsteil Schapdetten zur Kategorie Freiraum- und Agrarbereiche (AFA). Durch die Änderung des Bebauungsplans werden ein Neubau sowie Anbauten ermöglicht. In bestehenden Siedlungen im AFA dürfen zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung neue Bauplätze ausgewiesen werden. Die vorhandene Planung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft bestehen nicht.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet „Schapdetten Süd-Ost“ entlang der Roxeler Straße als Wohnbaufläche dar. Somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.4 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ existiert derzeit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der zuletzt im Jahr 2013 geändert wurde.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich ist derzeit durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt, die teilweise über tiefe Grundstücke verfügen und bislang in den zurückliegenden Bereichen ausschließlich gärtnerisch genutzt wurden. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Die bestehende Bauweise entlang der Roxeler Straße ist von eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern und Anbauten geprägt. Durch die Änderung ist es nun auch möglich, Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu

errichten, dessen Höhe jedoch durch die Begrenzung mit einem Maximalwert gesteuert wird. In den anderen Bereichen, wie der Gärten, soll es durch diese Festsetzung möglich sein, einen Flachdachkubus oder Anbauten zu generieren.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen kann eine maximale Ausnutzung des Grundstücks sowie eine Option auf Nachverdichtung realisiert werden. So könnten auf dem Flurstück 1474, 1475 und 270 und 280 insgesamt vier Baukörper entstehen. Auch auf dem Flurstück 165, welches ein Flurstück im rückwärtigen Bereich einer Bebauung entlang der Roxeler Straße ist, könnte durch die Verschiebung und Aufhebung der ursprünglichen Baugrenzen ein Gebäude entstehen. In Anlehnung an den umgebenden Baubestand der Straße Humboldtweg, Groenwold und Laerbrockweg ist das neue Wohngebiet ausschließlich für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften ausgelegt. Neben der Möglichkeit zur Errichtung eines klassischen eingeschossigen Wohnhauses mit Satteldach (max. Firsthöhe 8,50 m), gibt es zudem im WA die Variante eines ein- oder zweigeschossigen Wohnhauses mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern in der „2. Reihe“ inkl. extensiver Dachbegrünung (Gebäudehöhe max. 7,0 / 8,0 m). Die Flachdachvariante ermöglicht ein zweites Vollgeschoss bei geringer Firsthöhe und Anbauten mit modernen Kubaturen.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden Erschließungsstraßen. Bei Bebauung der hinteren Baugrundstücke erfolgen die Zufahrten entweder separat für das jeweilige Baugrundstück oder für zwei Grundstücke gemeinsam über die vorderen Grundstücke. Die Zufahrten werden nach Bedarf privat realisiert.

Aufgrund der geringen Anzahl der neu entstehenden Baugrundstücke ist selbst bei vollständiger Bebauung kein relevanter zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Der zusätzliche Kfz-Verkehr kann über das bestehende Verkehrsnetz voraussichtlich ohne Probleme abfließen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden. Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Nottuln für weitere Bauungen im Gebiet der Gemeinde Nottuln zu

minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen in Bestandsgebieten eine Regenrückhaltung von den Gemeindewerken gefordert. Private Eigentümer müssen entsprechende Einrichtungen zur Regenrückhaltung auf ihrem Grundstück errichten. Dies kann über Versickerungsgruben, Zisternen oder Dachbegrünung realisiert werden. Eine Entscheidung hinsichtlich der Dimensionierung erfolgt jeweils im Zuge der Einleitungsgenehmigung. Aus Sicht der Gemeindewerke Nottuln bestehen hinsichtlich der Belastung des Abwassersystems in den angrenzenden Erschließungsstraßen keine Bedenken.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird über die mehreren Hydranten, die sich in der Verkehrsflächen in unmittelbarer Entfernung der Straßen „Groenwold“, „Laerbrockweg“ und „Roxeler Straße“ befinden, abgedeckt. Die Förderleistung beträgt dort 96 m³/h.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Zusätzliche Lärmimmissionen sind durch die neuen Baugrundstücke nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Bei den geplanten Baugrundstücken handelt es sich zum überwiegenden Teil im jetzigen Bestand um die Gärten von zurzeit zum Wohnen genutzten Grundstücken. Altlasten sind daher im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Verdachtsflächen sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

7. Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die neuen angestrebten Nutzungen an die vom Wohnen geprägte Umgebung anzupassen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebtem Gebietscharakter widersprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erreichen, wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 – dem Maximalwert für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauGB – festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Bestandsbebauung weist im Änderungsbereich eine Bebauung mit einem Vollgeschoss aus. Auch bei der letzten Änderung im Jahr 2013 wurde diese Festsetzung erneut getroffen. Um auch moderne Flachdachkubaturen oder Anbauten zu ermöglichen, wurde die maximal zulässige Zahl für diesen Gebäudetyp auf 2 Vollgeschosse erhöht. Die Dachform des Satteldaches ist jedoch nur in Kombination mit einem Vollgeschoss möglich, sodass die Wahrung des städtebaulichen Bildes gewährleistet ist.

Maximale Trauf- und Firsthöhen

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um ein harmonisches und einheitliches Straßenbild zu erzeugen. Die Trauf- und Firsthöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden (OKFB) gemessen. Die OKFB muss mindestens eine Höhe von 0,2 m und maximal eine Höhe von 0,5 m über dem höchsten Punkt der Verkehrsfläche, die mittig vor dem Grundstück liegt, aufweisen. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die sich vor der Haupteingangsseite des Gebäudes befindet.

Nach Prüfung des Bestandes entlang der Roxeler Straße ergibt sich eine durchschnittliche Traufhöhe der Gebäude von 3,60 m und eine durchschnittliche Firsthöhe von 8 m. Um sich dem Bestand anzupassen, beläuft sich die im allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe auf 4,0 m (Traufhöhe) und 8,5 m (Firsthöhe). Es sind, um das zuvor genannte Straßenbild zu erhalten, lediglich Satteldächer zulässig.

Ebenfalls sind Flachdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m bei ein- und zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, da die Grundstücke „in der 2. Reihe“ keinen straßenprägenden Charakter aufweisen und das Straßenbild nicht stören. Denkbar wären da Anbauten oder moderne Kubusformen. Für flachgeneigte Dächer bis 15° wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird im Gebietsinneren eine offene Bebauung festgeschrieben. Im Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht, der offene Charakter der Bestandsbebauung wird aufrechterhalten und eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke garantiert.

Garagen und Carports

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit ihren Zufahrtseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach anzulegen. Dächer der Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Nachverdichtungsbereiches und dient dem beabsichtigten Charakter eines ruhigen Wohngebietes. Dadurch werden auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen von Versiegelung frei bleiben. Maximal 10% der Fläche darf durch Schotter, Kies oder ähnliche anorganische Stoffe bedeckt sein. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zufahrten zu einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz sowie Zuwendungen zum Hauseingang.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW

Dachform und -neigung

Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren Freiheit der Baustoff- und Formenwahl. Im WA sind lediglich Satteldächer bei eingeschossiger Bauweise

mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung. Zusätzlich sind im WA Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-15° bei ein- und zweigeschossiger Bauweise zulässig, damit den potenziellen Bauherren auch andere Gebäudekubaturen ermöglicht werden können und eine ideale Flächenausnutzung garantiert wird.

Dachfläche

Bei Flachdächern sowie bei flachgeneigten Dächern aller Hauptgebäude bis 15° muss eine Fläche von mindestens 80 % der Fläche dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen, ausgestattet werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Es müssen geeignete Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden. Dadurch wird ein Teil des Regenwassers direkt verbraucht und die einzuleitende Menge in die Kanalisation verringert. Die Dachbegrünung bewirkt zudem, dass die Luftqualität verbessert wird und ein zusätzlicher Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen werden. Insgesamt wirken sich die zu begrünenden Dächer somit positiv auf das Mikroklima aus. Zudem geht von einem begrüntem Dach eine dämmende Wirkung aus, sodass Energie eingespart wird.

Baukörpergestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit den gleichen Materialien und Farben auszuführen, um eine einheitliche Gestaltung zu sichern.

Einfriedungen

Es wird zwischen lebenden und nicht lebenden Einfriedungen unterschieden. Lebende Einfriedungen sind dem dörflich-ländlichen Charakter Schapdettens entsprechend bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich zulässig.

Demgegenüber trägt die Vielfalt der möglichen nicht lebenden Einfriedungen eher zu einer unruhigen Gestaltung des Straßenraums bei. Zur Wahrung eines offenen Straßenbildes im Plangebiet, bei dem die dahinterliegende Bebauung zumindest teilweise sichtbar ist und dadurch auf den Straßenraum einwirken kann, sind nicht lebende Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe bis zu 0,80 m zulässig. Dadurch kann einerseits das genannte

Ziel erreicht werden, zum anderen wird den Eigentümern jedoch ermöglicht, private Gartenbereiche anzulegen.

8. Umweltauswirkungen

8.1. Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ ist gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Veränderung vorzuweisen. Dieses Ergebnis gibt die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 1) wieder (siehe Anlage 1). Der Änderungsbereich ist bereits anthropogen überformt und ist mit Einfamilienhäusern bebaut, die größtenteils Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre errichtet wurden. Das Umfeld des Änderungsbereichs ist ebenfalls hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt. Der Änderungsbereich liegt zentral im Nottulner Ortsteil Schapdetten. Die Ortsränder, die wiederum durch Agrarwirtschaft geprägt sind, liegen zwischen 200 m und 350 m entfernt. Die Zufahrten und Wege sowie Stellplätze und Garagen sind versiegelt, wobei die Gärten als Ziergärten angelegt sind, bei denen Rasenflächen und Hecken aus Ziergehölzen überwiegen. Im Nordwesten des Plangebiets stehen entlang der Roxeler Straße einige Büsche und jüngere Bäume. Durch die Planungen werden bei drei Grundstücken in den Gärten des Bestands durch die Baugrenzenverschiebung Anbauten möglich sein. Auf einem Grundstück an der Roxeler Straße kann ein Neubau entstehen. Um dennoch sicherzugehen, dass die Verbotstatbestände aus § 44 BNatschG eingehalten werden, wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (siehe Anlage 1).

Dieser ist zu entnehmen, dass eine Gehölzfällung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden darf. Dies ergibt sich aus der allgemeinen Schon- und Brutzeit der Vögel vom 01.03. bis 30.09. Zudem ist in der Zeit von Mitte März bis Ende Juni zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Sofern die Bauarbeiten von der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtätige Pausen, fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können so ausweichen. Sollten für die geplante Nachverdichtung Gebäudeteile betroffen und teilabgerissen werden, sind diese Vorhaben im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu überprüfen.

8.2. Umwelt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ermöglicht, Grundstücke nach zu verdichten. Eine höhere Versiegelung begünstigt unter anderen die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtert zudem im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt. Durch die Festsetzungen wird dem Umwelt- und Klimaschutzaspekt Rechnung getragen.

II. Artenschutzgutachten (Anlage 1)