



**Gemeinde Nottuln**

**Mai 2024**

## **26. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1**

### **„Appelhülsen Süd Ost“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Begründung**

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>1</b>
1.	Lage und Geltungsbereich.....	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
3.	Erforderlichkeit.....	2
4.	Beschleunigtes Verfahren.....	2
5.	Planungsbindungen.....	3
5.1.	Regionalplan.....	3
5.2.	Flächennutzungsplan.....	3
5.3.	Bebauungsplan.....	3
5.4.	Landschaftsplan.....	3
6.	Planinhalt.....	3
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	3
6.2.	Erschließung des Änderungsbereichs.....	4
6.3.	Belange des Immissionsschutzes.....	4
7.	Planfestsetzungen.....	5
7.1.	Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB.....	5
7.2.	Gestalterische Festsetzungen gem. §89 BauO NRW.....	6
8.	Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen.....	7
8.1.	Artenschutz.....	7
8.2.	Umwelt.....	7
<b>II.</b>	<b>Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)</b> .....	<b>7</b>

# 1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd Ost“ befindet sich südöstlich in Appelhülsen und wird südlich von der Steverstraße begrenzt. Der genaue Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen:



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

--- Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Konzept zur zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Nottuln beruht auf dem dreistufigen Vorgehen A) Qualitätssicherung im Bestand, B) Baulücken schließen und Nachverdichtung sowie C) Ausweisung neuer Baugebiete. Die Eigentümer beabsichtigen die Bebauung des Flurstückes Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1607 (Steuerstraße 17, 48301 Nottuln). Im Sinne des Vorranges der Nachverdichtung wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,6 erhöht, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Fläche zu ermöglichen. Zudem wird durch die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht. Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen, um dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können.

## **3. Erforderlichkeit**

Auf der Basis des Grundsatzes der vorrangigen städtebaulichen Innenentwicklung (gem. §1 V BauGB) bzw. der Nachverdichtung, sind Flächen mit Entwicklungspotenzial im Innenbereich der Gemeinde Nottuln zu entwickeln. Um die unter dem Kapitel 2 genannten Planungsziele verwirklichen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgesehen.

## **4. Beschleunigtes Verfahren**

Die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 sowie §10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 20.06.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans getroffen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf einzelne Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB verzichtet werden. Im Verfahren der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde

die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung am 12.09.2023 im Rahmen einer Bürgerveranstaltung informiert.

Eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 09.04.2024 bis einschließlich 09.05.2024 statt.

## **5. Planungsbindung**

### **5.1. Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Damit steht der Regionalplan den Festsetzungen der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd Ost“ nicht entgegen. Dementsprechend ist der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **5.2. Flächennutzungsplan**

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

### **5.3. Bebauungsplan**

Für den Bereich Geltungsbereichs der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd Ost“ existiert derzeit der Bebauungsplan Nr. 1 „Appelhülsen Süd Ost“.

### **5.4. Landschaftsplan**

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd Ost“ wird der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Begründung der Aufstellung**

Aufgrund der zu Beginn dargelegten Ziele und Zwecke sowie zur Realisierung der Planungsabsichten, ist eine Erhöhung der festgesetzten Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen erforderlich.

## **6.2. Erschließung des Geltungsbereiches**

### ***Verkehrliche Erschließung***

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden Erschließungsstraßen.

### ***Ver- und Entsorgung***

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann über die bestehenden Netze im Trennsystem abgewickelt werden.

Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen. Um die Abschlagsmenge des anfallenden Regenwassers für weitere Bebauungen im Ortsgebiet Appelhülsen zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen in Bestandsgebieten eine Regenrückhaltung von den Gemeindewerken gefordert. Private Eigentümer müssen entsprechende Einrichtungen zur Regenrückhaltung auf ihrem Grundstück errichten. Eine Entscheidung hinsichtlich der Dimensionierung erfolgt jeweils im Zuge des Antrages zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Nach entsprechenden Berechnungen unter Berücksichtigung der maximal möglichen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet bestehen aus Sicht der Gemeindewerke Nottuln hinsichtlich der Überlastung des Abwassersystems in den angrenzenden Erschließungsstraßen keine Bedenken.

Die Löschwasserversorgung ist für den Grundschutz von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von mindestens 2 Stunden eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt.

## **6.3. Belange des Immissionsschutzes**

Wesentliche Änderungen der Lärmimmissionswerte sind durch die Änderung des Bebauungsplans und die daraus resultierende zusätzlichen Baugrundstücke nicht zu erwarten. Stärkere Lärmeinwirkungen durch Verkehr sind, wenn überhaupt im Bereich der unmittelbar angrenzenden Straßen zu erwarten. Auf eine detaillierte Untersuchung wird verzichtet.

Der straßenseitige Bereich des Flurstückes ist derzeit wohnbaulich genutzt, bei dem rückwärtigen Teilbereich des Flurstückes handelt es sich um eine Gartenfläche. Altlasten sind daher im Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht zu erwarten. Verdachtsflächen von Altlasten sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

## **7. Planfestsetzungen**

### **7.1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

#### ***Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB***

Gemäß des Originalplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ wird der Geltungsbereich als Reines Wohngebiet gem. §3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, qualitativ hochwertiges Wohnen zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert.

#### ***Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. §16ff. BauNVO***

##### *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 Orientierungswert für ein reines Wohngebiet gem. §17 Abs. 1 BauNVO – festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt, um den Zielen und Zwecken dieser Bebauungsplanänderung zu entsprechen und eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen.

##### *Zahl der Vollgeschosse*

Zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks sowie zur Ermöglichung einer geordneten Nachverdichtung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei festgesetzt.

#### ***Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB***

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird eine offene Bebauung festgesetzt. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht, der offene Charakter der Bestandsbebauung wird aufrechterhalten und eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke garantiert.

Die festgesetzten Baugrenzen werden aus dem Originalplan Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ übernommen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund eines harmonischen Straßenbildes und einer geordneten Struktur entlang der Erschließungsstraßen.

### ***Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 6 BauNVO***

Im Geltungsbereich sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### ***Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO***

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **7.2. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, die gestalterischen Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

### ***Baukörpergestaltung***

Zur Wahrung einer positiven Gestaltpflege sind Doppelhäuser und Hausgruppen bezüglich Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

### ***Einfriedungen***

Es wird unterschieden zwischen lebenden und nicht lebenden Einfriedungen. Lebende Einfriedungen sind dem dörflich-ländlichen Charakter Appelhülsens 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 1,0 m zulässig. Dadurch kann einerseits das genannte Ziel erreicht werden, zum anderen wird den Eigentümern jedoch ermöglicht, private Gartenbereiche anzulegen.

### ***Dachform und -neigung***

Im WR-Gebiet sind Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt zwischen 25°- 30°.

## **8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

### **8.1. Artenschutz**

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I ist durchgeführt worden und wird angefügt.

### **8.2. Umwelt**

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung, ist eine Bodenversiegelung zu erwarten. Dies begünstigt unter anderem die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtert im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.

## **II Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)**