



Gemeinde Nottuln

April 2025

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

„Lerchenhain“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Geltungsbereich.....	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3.	Beschleunigtes Verfahren	4
4.	Planungsbindung	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Bebauungsplan	5
4.4	Landschaftsplan.....	5
5.	Planinhalt.....	6
5.1	Begründung der Änderung.....	6
5.2	Erschließung des Geltungsbereichs.....	6
5.3	Belange des Immissionsschutzes.....	7
5.4	Artenschutz	7
5.5	Umwelt	8
6.	Planfestsetzungen	9
6.1	Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
6.2	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	11

festgesetzten Art der baulichen Nutzung von öffentlicher zu privater Grünfläche mit Satzungsbeschluss vom 15.05.2007 erfolgt. Eine konkrete Schaffung von Baurecht blieb in diesem Änderungsverfahren aus. Zwecks der nun beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung des betreffenden Grundstückes erwünschen die Personen eine weitere Änderung des Bebauungsplanes. Es wird eine Planänderung mit der Zielsetzung angestrebt, eine Bebauung des betreffenden Flurstückes zu Wohnzwecken planungsrechtlich zu ermöglichen und damit im Sinne der vorrangigen Nachverdichtung zu handeln. Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes sieht die Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO bei gleichzeitiger Übernahme der weiteren Festsetzungen der angrenzenden Grundstücke vor. Um die genannten Planungsziele verwirklichen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgesehen.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ 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 17.09.2024 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 07.10.2024 bis einschließlich zum 21.10.2024 informiert.

Eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 20.12.2024 bis einschließlich 28.01.2025 statt.

4. Planungsbindung

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ führt nicht zu einer Änderung des Regionalplanes. Dementsprechend ist die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln ist der Geltungsbereich der 4. Änderung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus.

4.3 Bebauungsplan

Der betreffende Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“. Der Ursprungsbebauungsplan setzte das betreffende Flurstück als öffentliche Grünfläche fest. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde das betreffende Flurstück als private Grünfläche festgesetzt. Im gegenwärtigen Stand des Bebauungsplanes ist eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes demnach nicht möglich.

4.4 Landschaftsplan

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ wird der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

5. Planinhalt

5.1 Begründung der Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation zur Schaffung von Baurecht ist erforderlich, da eine bauliche Nutzung des o.g. Änderungsbereiches zu wohnzwecken derzeit nicht möglich ist. Zwar stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln das betreffende Flurstück als Wohnbaufläche dar, im einschlägigen Bebauungsplan Nr. 19 „Lerchenhain“ mit Stand der 3. Änderung ist jedoch eine private Grünfläche festgesetzt, weshalb eine wohnbauliche Nutzung des Flurstückes 1158 nicht möglich ist. Die Änderung in diesem Punkt ist insoweit nachvollziehbar und in Anbetracht der Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB auch begründet. Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ mit dem Stand der letzten Änderung sowie die zugehörige Gestaltungssatzung übernommen.

5.2 Erschließung des Geltungsbereichs

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des betreffenden Flurstückes erfolgt über die Straße Lerchenhain.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden.

Um den Einfluss der Bebauung auf den Wasserhaushalt, das bestehende Mischwassersystem und das Lokalklima in Nottuln so gering wie möglich zu halten, prüfen die Gemeindewerke bei Neubaumaßnahmen in bestehenden Gebieten in der Regel eine ortsnahe Niederschlagsbewirtschaftung gem. § 44 Landeswassergesetz NRW und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Dazu können geeignete Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung auf den Grundstücken errichtet werden. Unbelastetes Niederschlagswasser kann z.B. auch dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Ergänzend können Dach- und Fassadenbegrünungen oder offenporige Flächenbeläge zum Einsatz kommen. Die Gemeindewerke entscheiden im Rahmen des Antrags zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation über die konkreten Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung sowie über die

erforderliche Dimensionierung für Sammlung, Verwertung, oder Versickerung des Niederschlagswassers bzw. über den Anschluss an das Mischwassersystem. Der Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert und kann das Niederschlagswasser ggf. schadlos aufnehmen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Lerchenhain. 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 m³/h über eine Dauer von mindestens zwei Stunden sichergestellt.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Wesentliche Änderungen der Lärmimmissionswerte sind durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ und dem daraus resultierenden potenziellen zusätzlichen Bebauung nicht zu erwarten. Stärkere Lärmeinwirkungen durch Verkehr sind, wenn überhaupt im Bereich der unmittelbar angrenzenden Straßen zu erwarten. Auf eine detaillierte Untersuchung wird verzichtet.

Das Flurstück 1158 wird derzeit zu privaten Gartenzwecken genutzt und war in der vorherigen Nutzung ein Spielplatzfläche. Altlasten sind daher im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ nicht zu erwarten. Verdachtsflächen von Altlasten sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

5.4 Artenschutz

Da der Geltungsbereich im bestehenden Zustand keine ausgeprägte Gehölzstruktur aufweist, ist bei einer zukünftigen baulichen Nutzung des Grundstückes nicht von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszugehen. Auf die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann demnach verzichtet werden.

5.5 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.

6. Planfestsetzungen

6.1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Lerchenhain“ wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, im Sinne der Nachverdichtung zu handeln und dem allgemeinen Siedlungsdruck durch die Schaffung von Baurecht auf der bisherigen privaten Grünfläche zuträglich zu sein. Dieses Baugebiet orientiert sich an den Festsetzungen im umliegenden Bestand. Die Wahrung eines harmonischen Ortsbildes soll sichergestellt werden.

Darüber hinaus werden die im Allgemeinen Wohngebiet sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebietes eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsvertraglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

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

Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Anknüpfend an die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie dem einschlägigen Bebauungsplan Nr. 19 „Lerchenhain“ wird für den Änderungsbereich eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 – dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO – festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgelegt. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt des homogenen und harmonischen Siedlungscharakters und entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ für die umliegenden Grundstücke.

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

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht, der offene Charakter der Bestandsbebauung wird aufrechterhalten und eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke garantiert. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ wird durch eine großzügige Festsetzung der Baugrenze eine möglichst flexibles Baufenster gewährleistet. Vor dem Hintergrund eines harmonischen Straßenbildes und einer geordneten Struktur entlang der Erschließungsstraßen halten diese Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m straßenseitig und zum Flurstück 1157 ein.

Zugleich erweitert die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“ die überbaubare Grundstücksfläche auf dem benachbarten Flurstück 366. Die Baugrenze orientiert sich dabei am ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 19 „Lerchenhain“ und setzt diese lückenlos fort, um eine anpassungsfähige Bebaubarkeit des Grundstückes zukünftig zu ermöglichen. Die Festsetzung des großflächigen Baufensters ermöglicht grundsätzlich eine flexible Anordnung von Baukörpern und gewährleistet eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen.

6.2 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. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für den Änderungsbereich daher gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Dachform und -neigung

Für den Änderungsbereich wird eine zulässige Dachneigung von 27° bis 38° festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des einschlägigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Lerchenhain“. Ein einheitliches Gestaltungsbild soll gewahrt werden.