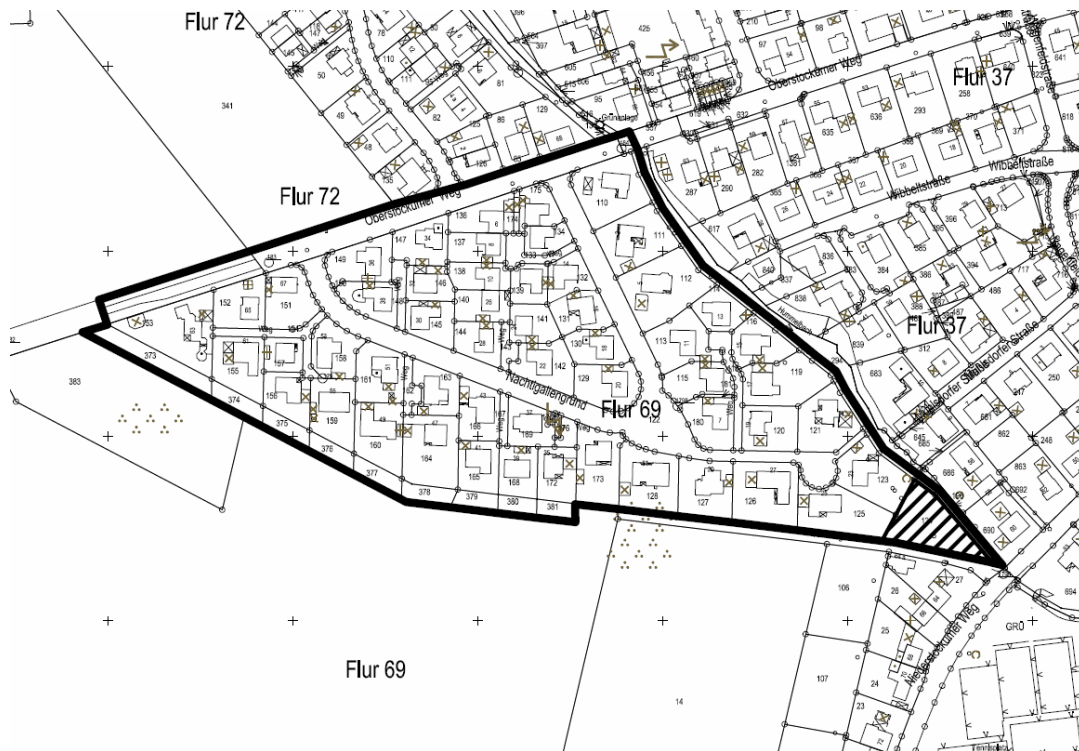


**Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr.13 „Nachtigallengrund“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**



Übersichtskarte

Fassung zum Satzungsbeschluss

Inhalt

I	Planungsanlass/Planungsziel	2
II	Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	2
III	Lage/Geltungsbereich	3
IV	Planerische Vorgaben	3
V	Erschließung	3
VII	Erläuterung der Festsetzungen	4
VII.1	Art der baulichen Nutzung	4
VII.2	Maß der baulichen Nutzung	4
VII.3	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen	4
VII.4	Pflanzfestsetzungen	5
VII.5	Leitungsrechte	5
VII.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	5
VII.7	Sonstige Festsetzungen.....	5

I Planungsanlass/Planungsziel

Im derzeit geltenden Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Gemeinde hat zur Kosteneinsparung ihr Spielplatznetz überprüft und diesen Spielplatz als entbehrlich bewertet.

Dadurch, dass der Spielplatz nicht erforderlich ist, soll das Grundstück in Wohnbauland umgewandelt werden. Das Grundstück liegt sehr nah am Ortskern, eine Nachverdichtung ist darum an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

II Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Gemäß § 13 a BauGB kann das beschleunigte Verfahren bei Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt werden. Bei der Nutzarmachung einer entbehrlichen öffentlichen Grünfläche als Wohnbauland findet eine Innenentwicklung statt. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB werden erfüllt, da das Grundstück und damit der Geltungsbereich mit ca. 1160 m² deutlich unter der 20.000 m²-Grenze des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 liegt und auch keine weiteren Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang aufgestellt wurden und werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

III Lage/Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Nachtigallengrund“ liegt im Westen des Ortsteils Nottuln zwischen dem Ober- und Niederstockumer Weg (s. Übersichtskarte). Der Geltungsbereich der Planänderung bezieht sich lediglich auf das Kinderspielplatzgelände (in der Übersichtskarte schraffiert).

IV Planerische Vorgaben

Im Regionalplan ist allgemeiner Wohnsiedlungsbereich und im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt. Weitere planerische Vorgaben wie z.B. ein Landschaftsplan bestehen nicht.

V Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den gemeindeeigenen Weg im Bereich der Grundstücksspitze.

Die Erschließung des Grundstückes muss über die „Spitze“ des Grundstückes erfolgen, da lediglich der vordere Teil der Straße, die vom Niederstockumer Weg abgeht, ausgebaut ist.

VI Geruchsimmissionen

Das zu überplanende Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Nottuln. Dort beginnen in 500 Meter Entfernung auch einige Hofstellen mit Tierhaltung. Um sicher zu gehen, dass keine übermäßige Beeinträchtigung durch Gerüche vorliegt, hat die Gemeinde ein Gutachten erstellen lassen.

Die durch den Gutachter berechneten Werte liegen bei 8 % der Jahresstunden an denen Geruchsimmissionen durch die Hofstellen auftreten. Da keine weiteren Emittenten zu erwarten sind und die Werte unter den Grenzwerten der Geruchsimmissionsrichtlinie (10 % der Jahresstunden) liegen, ist eine Wohnbebauung möglich. Zwar ist auch mit 8 % der

Jahresstunden eine gewisse Belastung vorhanden, im ländlichen Raum ist mit einer gewissen Vorbelastung jedoch immer zu rechnen. In der Abwägung wird dieser Belang darum zu dem städtebaulichem Vorteil eines ortskernnahem Wohngrundstückes zurückgestellt.

Das Gutachten (LUB 2007) ist mit der Begründung bei der Gemeinde Nottuln einzusehen.

VII Erläuterung der Festsetzungen

VII.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im Gegensatz zum restlichen Bebauungsplan in dem reines Wohngebiet festgesetzt wurde, allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da das Grundstück nicht inmitten eines Wohngebietes liegt, sondern am Rande des Wohngebietes an einer Sammelstraße, würde man hier mit der Festsetzung des Baugebietes „reines Wohngebiet“ den Nutzer zu stark einschränken. Städtebaulich ist die Nutzung nach § 4 BauNVO vertretbar.

VII.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschossflächenzahl werden wie im dahinter liegenden Baugebiet des gleichen Bebauungsplanes festgesetzt. Das Grundstück soll durch seine Größe wie die anderen Grundstücke auch, eine lockere Bebauung aufweisen.

Bei der zulässigen Geschossigkeit des Grundstückes kann sich jedoch an der vorhandenen Straßenbebauung des Niederstockumer Weges orientiert werden, die weitestgehend zweigeschossig ist. Auch wenn die überbaubaren Grundstücksflächen eher im hinteren Bereich des Grundstücks liegen, also das Haus nicht direkt an der Straße stehen wird, wird es von der Straße aber gut sichtbar sein. Eine eingeschossige Bauweise ist städtebaulich jedoch ebenfalls vertretbar, darum wird die Zweigeschossigkeit nicht zwingend festgesetzt.

VII.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen als großzügiges Baufeld im Nordosten des Grundstücks. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da eine klare städtebauliche Kante aufgrund des Grundstückszuschnittes ohnehin nicht möglich ist.

VII.4 Pflanzfestsetzungen

Auf dem derzeit als Grünfläche festgesetzten Grundstück stehen zwei erhaltenswerte Bäume, eine Eiche mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 Meter die sich auf einer Verkehrsfläche befindet und eine Walnuss auf dem eh. Spielplatzgrundstück die ebenfalls einen Kronendurchmesser von 15 Meter hat. Da sich das Grundstück unmittelbar an der gemeindlichen Promenade befindet, die sich wie ein grüner Ring um den Nottulner Kern ziehen soll, haben diese beiden Bäume eine städtebauliche Bedeutung und sollen erhalten bleiben. Darum werden diese zeichnerisch mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert.

VII.5 Leitungsrechte

Dadurch, dass das Grundstück bislang im Besitz der Gemeinde ist, wurde ein Mischwasserkanal (DN 600) und eine Trinkwasserleitung sowie eine 10-kV Kabelstrasse und ein Niederspannungskabel der RWE über das Gelände gelegt. Für den Fall, dass das Grundstück in privaten Besitz übergeht, muss gesichert werden, dass der zuständige Leitungsträger weiterhin für die Wartung und Erneuerung Zugriff auf diese Fläche hat. Zur planerischen Sicherung dieser Zugriffe wird ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

VII.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sollen sicher stellen, dass die Zufahrt auf das Grundstück über den ausgebauten Teil des vorhandenen gemeindlichen Weges erfolgt.

VII.7 Sonstige Festsetzungen

Die übrigen textlichen Festsetzungen und Gestaltungsfestsetzungen entsprechen dem Gesamtplan Nr. 13. Die Dachneigung aus dem Gesamtplan gilt ebenfalls für das eh. Spielplatzgrundstück.

Gutachten

Landwirtschaftliche Unternehmensberatung Nordrhein-Westfalen GmbH (LUB), Gutachten
August 2007, Münster