

**Abwägungen über die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“
sowie die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln**

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bürger	Anregungen und Bedenken	Abwägung
1)	Wir sehen die große Gefahr, dass bei den geplanten Zufahrten die jetzige Olympiastraße zur großen Baustraße wird. Dieses gilt insbesondere für den Zufahrtsweg von der Horst kommend in Richtung Olympiastraße.	Es wird beabsichtigt, die erstmalige Erschließung für das Baugebiet möglichst über die Dülmener Straße durchzuführen. Das Plangebiet wird bis auf wenige Häuser von der Dülmener Straße aus erschlossen. Eine öffentliche Verkehrsfläche mit Verbindung zur Olympiastraße ist vorgesehen, um die Durchfahrt für Müllfahrzeuge, Busse oder in Notfällen zu ermöglichen. Ursprünglich war beabsichtigt, das Baugebiet sowohl über die Dülmener Straße als auch die Olympiastraße anzubinden. Die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Schwerdhelm und Tjardes, Dezember 2008 stellte fest, dass bei einer durchgehenden Achse Dülmener Straße – Olympiastraße die Verkehre aus dem westlich des neuen Baugebietes gelegenen Siedlungsbereich voraussichtlich größer sind als diejenigen, die durch das neue Baugebiet selbst erzeugt werden. Deshalb werden adäquate verkehrstechnische Maßnahmen vorgesehen, um eine Durchfahrt für den allgemeinen Verkehr zu unterbinden. Mit Hilfe des Bebauungsplanes können diese Festsetzungen nicht getroffen werden.
2)	In der Planung des neuen Wohngebietes „Westlich Dülmener Straße“ ist die Interessenlage der Anwohner der Coubertinstraße gänzlich unberücksichtigt geblieben. Für mich ist nicht nachvollziehbar, dass direkt an der Grundstücksgrenze mit dem Mindestabstand Gebäude errichtet werden sollen. Die Umsetzung dieses Planes würde bedeuten, dass die Werthaltigkeit der dort bereits errichteten Immobilien, insbesondere der Eigentumswohnungen und deren Vermietbarkeit, erhebliche Verluste mit sich bringen würden, was seitens der Eigentümer nicht akzeptiert werden kann. Die Bewohner der von uns betreuten Wohnungseigentümergeinschaft würden durch das zu erwartende und zu errichtende Gebäude unmittelbar vor der Wohnungseigentümergeinschaft derart stark beeinträchtigt, dass die Bewohner ausschließlich auf den unmittelbar vorgelagerten Gebäudekörper schauen werden. Dies bedeutet natürlich auch, dass die Sonneneinstrahlung deutlich geringer wird. Die Lebensqualität lässt nach. Dieser Missstand könnte durch die Überarbeitung der Planung beseitigt werden. Bei der Planung müsste lediglich berücksichtigt werden, dass der in der Mitte geplante Grünstreifen als Trennstreifen zwischen der Coubertinstraße und dem neu zu errichtenden Baugebiet verlegt wird. Dies würde bedeuten, dass von der Grundstücksgrenze ein Abstand	Die angesprochene Planung des Wohngebietes wird kurz vorgestellt, um im Folgenden auf die Anregungen näher einzugehen: Zentrales Element und Leitidee des städtebaulichen Konzeptes ist die Anlage einer großen zusammenhängenden angerartigen Grünfläche, die sich in der Mitte des Plangebietes von Westen nach Osten erstreckt. Diese Grünfläche bildet den sozialen Mittelpunkt des Plangebietes und dient neben dem Spielen insbesondere sportiven Zwecken. In Anlehnung an die benachbarte Olympiastraße und gemäß dem olympischen Gedanken, dass Sport der menschlichen Verständigung dient, wird durch diese Grünfläche ein zentraler Ort innerhalb des Plangebietes angeboten, der in hohem Maße die Kommunikation und das soziale Miteinander fördert. Damit wird gleichzeitig die Identifikation des zukünftigen Bürgers mit seinem Wohngebiet aufgebaut und verstärkt. Diese zentralen Nutzungen können auch nur innerhalb einer zentralen Fläche stattfinden. Somit ist ausgeschlossen, dass die Grünfläche am nördlichen oder südlichen Rand des Plangebietes platziert wird. Die Zentralität der Grünfläche

<p>zu der neu zu schaffenden Bebauung geschaffen würde. Dies würde sämtliche Bedenken der Bewohner der Coubertinstraße beseitigen. Zudem hätte dies den Vorteil, dass eine weitere und derzeit geplante Parallelstraße zur Coubertinstraße unnötig würde. Dies würde bei der Vermarktung als auch bei der Kostenstruktur dieses Baugebietes positiv Berücksichtigung finden.</p>	<p>wird zusätzlich dadurch betont, dass die unmittelbar angrenzende Bebauung eingeschossig, die Bebauung zum Rand des Plangebietes zweigeschossig ausgebildet und festgesetzt wird.</p> <p>Die bestehende Bebauung südlich der Coubertinstraße wurde städtebaulich in das Konzept für das neue Baugebiet aufgenommen. Daraus resultiert eine mögliche zweigeschossige Bebauung der nördlich der Planstraße 02 liegenden Grundstücke.</p> <p>Auf die vorhandene Bebauung wurde städtebaulich durch die Zulassung von lediglich Einzelhäusern reagiert, so dass eine offene Bebauung entstehen wird. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 reduziert, um einer mögliche Verdichtung auf diesen Grundstücken entgegenzuwirken.</p> <p>Die Lage des Baufensters ermöglicht die gemäß § 1 Abs 6 Nr. 1 Baugesetzbuch allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und gemäß der Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen. Damit wird eine ausreichende Besonnung der Gebäude an der Coubertinstraße gewährleistet.</p> <p>Auch im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Erschließung wird eine städtebaulich sinnvolle Ausweisung von Grundstücken nördlich der Planstraße 02 gewählt, um eine einseitige Erschließung zu vermeiden.</p> <p>Um dort keine Nordgrundstücke zu erzielen, wurden die Grundstücke so angeordnet, dass Häuser mit Westgärten errichtet werden können. Dies führt zu einer geringen Grundstückstiefe, da ansonsten ungewöhnlich große Grundstücke entstehen würden. Die Bildung von Westgärten entspricht dem städtebaulichen Ziel, energetische Aspekte in der Planung zu berücksichtigen. Aus der Reihung von Westgärten folgt, dass zwischen den Gebäuden in der Realisierung voraussichtlich ein Abstand von mindestens 14 m liegen wird. Den Anregungen wird insofern gefolgt, dass die überbaubare Fläche (Baufenster) um 1 m nach Süden verlegt wird, so dass ein Abstand von 2 m zur Planstraße 02 festgesetzt wird. Des Weiteren wird das Baufenster um 0,5 m auf 12 m reduziert, so dass insgesamt ein Abstand von ca. 5,50 m zu den bestehenden Grundstücksgrenzen und mindestens ca. 11,50 m zu den Bestandsgebäuden entsteht.</p> <p>Ein möglicher Fuß- und Radweg oder Dungweg zwischen der Olympiastraße und der Dülmener Straße entlang der südlichen Grenze der Grundstücke an der Coubertinstraße wurde in einer eigenständigen Anliegerversammlung am 13. Januar 2009 erörtert. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg, entlang der nörd-</p>
--	--

		<p>lich neu geplanten Bebauung und somit parallel zur südlichen Planstraße 02 wird städtebaulich und verkehrstechnisch abgelehnt. Die Planstraße 02 erhält eine Mischverkehrsfläche, die auch als Fuß- und Radweg genutzt werden kann, so dass ein weiterer Fuß- und Radweg planerisch nicht sinnvoll ist. Die Fuß- und Radwegeanbindung an den westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen und somit an die Olympiastraße und die Dülmener Straße wurde aufgenommen. Auch außerhalb des Plangebietes wird eine Erschließung an den vorhandenen Fuß- und Radweg an der Dülmener Straße erfolgen.</p> <p>Für einen privaten Weg (Dungweg), der durch die Anwohner übernommen wird, wurde in der Anliegerversammlung keine Mehrheit gefunden. Einige Anwohner möchten vielmehr Teilflächen für eine mögliche Bebauung oder Weiternutzung als zum Beispiel Garagen/Carports erwerben.</p> <p>Ein öffentlicher Fuß- und Radweg auf der gesamten Länge entlang der Gärten würde dem Wunsch nach Ruhe und Rückzugsraum in den Gärten widersprechen.</p>
3)	<p>Der Entwurf zum Baugebiet Olympiastraße bringt insbesondere für die Anwohner der Coubertinstraße schwerste Nachteile mit sich.</p> <p>Totale Beschattung und fast gänzliche Sichtblockaden wären die Folge. Aus diesem Grund sollte die auf dem derzeitigen Bebauungsplan zentral ausgewiesene angeräumte Grünfläche mit einer Größe von ca. 2.800 m² entweder vollständig oder zumindest teilweise an die nördliche Bebauungsgrenze verlegt werden.</p> <p>Die Beschattung der an das neue Wohngebiet angrenzenden, mit damals gutem Grund südlich ausgerichteten Grundstücke würde so entgegengewirkt.</p> <p>Die aus dieser Maßnahme resultierende Süd-Verlagerung der Zufahrtstraße für die vorgesehene Nord-Bebauung würde die zu erwartende Lärmbelastung der Coubertinstraßenanwohner deutlich minimieren. Es würden nach fertiggestellter Bebauung immerhin ca. 30 Häuser (zu einem großen Teil Doppelhäuser) angefahren werden. Bei einem heutigen Standard von 2 Kraftfahrzeugen pro Haushalt wäre das Verkehrsaufkommen alles andere als unerheblich.</p> <p>Die Vermarktungsmöglichkeit der an die Coubertinstraßengrundstücke unmittelbar angrenzenden und aus diesem Grund eher unattraktiveren Grundstücke des Baugebietes Olympiastraße würde sich schlagartig verbessern. Die Vorstellung, ein preislich hochwertiges Haus in unmittelbarer Nachbarschaft zu optisch nicht mehr sehr ansprechenden zumeist aus den 1980er Jahren stammenden Reihenhauskomplexen zu bauen scheint widersinnig.</p> <p>Durch eine zumindest anteilige Verschiebung der Grünfläche würde eine Anbindung des alten an das neue Wohngebiet hergestellt. Ein Miteinander würde geschaffen, wo nach derzeitiger Lage ein Gegeneinander vorprogrammiert ist.</p> <p>Die durch RaumPlan Aachen (Erläuterungsbericht 12.11.08) beabsichtigte „Funktion eines</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 2. verwiesen.</p> <p>Aufgrund der Verteilungsfunktion der Ringerschließung ist insgesamt nicht von erheblichen Lärmimmissionen durch den Ziel- und Quellverkehr auszugehen. Eine Verlagerung der Grünfläche an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches hätte zur Folge, dass der Verkehrslärm der Planstraße 02 unmittelbar auf die Grundstücke der Coubertinstraße einwirken würde. Es handelt sich außerdem zu einem großen Teil um Einzelhäuser. Gemäß Lärmgutachten des Büros für Lärmschutz Altenberge vom 26.01.2009 ist die Erhöhung der Lärmbelastung durch die zusätzliche Verkehrsbelastung unkritisch.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 2. verwiesen.</p>

	<p>Quartiersplatzes“, der dem „sozialen Miteinander, der Kommunikation und dem Spielen“ dienlich sei, bliebe auch und gerade bei einer Verlagerung des Streifens erhalten. Nachbarschaftsstreitigkeiten, Verzögerungen des Baubeginns durch Klageeinreichungen, Abwehransprüche durch exzessive Beschattung u.ä. würden von vornherein unterbunden. Der Wertverlust der an das Baugebiet Olympiastraße direkt angrenzenden Coubertinstraßen-Grundstücke hielte sich in erträglichen Grenzen. Die geplante Wohnbaufläche (40.776 m²) bliebe unverändert. Die im neuen Baugebiet geplanten ausreichenden Abstände der Wohneinheiten zueinander würden auch zur angrenzenden Coubertinstraße eingehalten, womit die Privatsphäre aller Anwohner soweit möglich gewahrt bliebe. Ich möchte noch darauf hinweisen, dass laut Bebauungsplan die Bebauungsgrenze von 5 bis 7 Meter für die anliegenden Grundstücke der Coubertinstraße nicht eingehalten wird, was aber unserer Forderung nach umgesetzt werden muss. Da ein- und zweigeschossige Wohneinheiten geplant sind erscheint es aus genannten Gründen ebenfalls sinnvoll, die eingeschossigen Häuser angrenzend zum Wohngebiet Coubertinstraße zu errichten. Es darf nicht vergessen werden, dass ein Großteil der betroffenen Coubertinstraßenanlieger über keinen seitlichen und nur geringfügigen nördlichen Lichteinfall verfügen.</p> <p>Um einerseits den Verkehrsfluss des neuen Baugebietes aufzuteilen und andererseits den zusätzlichen Schleichwegverkehr in und von anderen Baugebieten durch das Olympiastraßengebiet zu unterbinden, sollten Klapppoller oder Steckpoller mittig der südlich des zentralen Grünstreifens gelegenen Durchgangs- oder Zufahrtstraße aufgestellt werden. Diese Maßnahme würde die Lärmbelästigung aller Anwohner reduzieren und einen – besonders morgendlichen – reibungslosen Verkehrsabfluss zur Dülmener Straße wie auch zur Olympiastraße gewährleisten. Zusammenfassend und abschließend fordern wir eine vollständige oder zumindest teilweise Verlegung der zentralen Grünfläche an die nördliche Bebauungsgrenze der gesamten Coubertinstraße, die Planung von ein- und nicht zweigeschossigen Wohneinheiten an dieser Stelle und eine sinnvolle Aufteilung des Verkehrsflusses.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 2. verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 1. verwiesen.</p>
4)	<p>Wie Nr. 3</p> <p>Die Vorstellung, in Zukunft auf ein in 3 Meter Entfernung erbautes zweigeschossiges Haus zu blicken, lässt an Zwangskasernierung denken. Kein anderer Straßenzug ist so durch Enge gekennzeichnet und gebeutelt wie die Coubertinstraße. Land hinzuzukaufen, wie von der WGZ angeboten, kann keine ernsthafte Alternative darstellen. Laut WGZ müssten diese ca. 18 Meter in die Tiefe zum vollen Baugrundstückspreis angekauft werden. Bei schätzungsweise 14 Meter Breite der betroffenen Grundstücke und einem von mir geschätzten Preis von 170,00€/m² käme man auf eine Kaufsumme von etwa 43.000 €, und das ohne Erschließungskosten und mit auf den Grundstücken liegender Be-</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 3. verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 2. verwiesen.</p>

	<p>bauungspflicht. In diesem nicht unwesentlichen Punkt waren sich Herr Pescher und Frau Schauer übrigens nicht einig.</p> <p>Das spielt allerdings für viele Betroffene keine Rolle, da dieser Grundstücksankauf etwa ein Drittel des Gesamtwertes ihres bereits bestehenden Eigentums ausmachen würde. Bei zu erwartendem sofortigem Werteverfall nach Baubeginn eine mehr als fragwürdige Investition.</p> <p>Die von der WGZ propagierte Exklusivität des neuen Baugebietes darf nicht allein auf Kosten der Anlieger des „alten“ Wohngebietes erreicht werden. Nicht, wenn eine alle Seiten zufrieden stellende Lösung so einfach zu realisieren ist.</p> <p>Diese Anregungen gelten im Speziellen für uns, die Eigentümer der Coubertinstraße 75 – dieses Schreiben geht Ihnen mit ähnlichem Inhalt im Namen der Interessengemeinschaft Coubertinstraße noch einmal gesondert zu.</p>	
5)	Wie Nr. 3	Es wird auf die Abwägung unter 3. verwiesen.
6)	<p>Wir sind nach wie vor am Bau eines Weges interessiert zur unumgänglichen Bewirtschaftung unserer Häuser und freuen uns, dass dies im Entwurf berücksichtigt wurde bis zur Entscheidung durch die zuständigen Gremien.</p> <p>Im Gespräch wurde uns jedoch auch bewusst, dass durch das neu entstehende Wohngebiet mit einer starken Beschattung unserer Grundstücke zu rechnen ist aufgrund der direkten Bebauung an die bestehende Grenze. Daher wäre es in unserem Interesse, wenn bei der Planung beachtet werden könnte, dass bevorzugt der Bau von eingeschossigen Wohneinheiten angestrebt wird, um die Beschattung einzugrenzen und auch die Privatsphäre aller betroffenen Anwohner der Coubertinstraße soweit wie möglich zu wahren.</p>	<p>Gemäß dem Rechtsplan zur erneuten Offenlage befindet sich der Weg unmittelbar entlang der Grenze des Geltungsbereiches.</p> <p>Durch die Wegfläche und die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen, ist eine ausreichende Besonnung der Gebäude an der Coubertinstraße 137-143 gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die überbaubare Fläche um 1 m nach Süden verlegt wird, so dass ein Abstand von 2 m zur Planstraße festgesetzt wird. Des Weiteren wird das Baufenster um 0,5 m auf 12 m reduziert, so dass insgesamt ein Abstand von ca. 5,5 m zu den bestehenden Grundstücksgrenzen und mindestens ca. 11,5 m zu den Bestandsgebäuden entsteht.</p>
7)	<p>Bei einem Blick auf das Gesamtkonzept fällt auf, dass für einen Großteil der geplanten Grundstücke ein recht großzügiger Abstand zum Nachbarn eingeplant worden ist. Das ist sicherlich erst einmal positiv zu bewerten. Allerdings stellt sich für uns Anwohner der Coubertinstraße, die ihre Häuser zu dem neuen Baugebiet hin ausgerichtet haben, die Frage, warum auf diesen etwas großzügigeren Abstand lediglich bei der Grenzbebauung Coubertin – Neues Baugebiet verzichtet werden soll.</p> <p>Mit nur 3 m ist der Abstand hier wesentlich geringer als die Abstände der meisten Wohneinheiten im Olympiabaugebiet zueinander. Nach unseren Informationen ist der im Bebauungsplan vorgeschriebene Mindestabstand 5-7 m zur Baugrenze. Dieser Mindestabstand wird an der Nahtstelle zur Coubertinstraße deutlich unterschritten.</p> <p>Es sei an dieser Stelle gesagt, dass die Bebauung in der Coubertinstraße u. E. sowieso schon grenzwertig eng geplant wurde und durch die immer weiter fortschreitende Zunahme des</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 2. verwiesen.</p> <p>Der Abstand der festgesetzten Baufenster zur Bestandsbebauung an der Coubertinstraße betrug bisher an keiner Stelle weniger als 10 m.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die überbaubare Fläche um 1 m nach Süden verlegt wird, so dass ein Abstand von 2 m zur Planstraße festgesetzt wird. Des Weiteren wird das Baufenster um 0,5 m auf 12 m reduziert, so dass insgesamt ein Abstand von ca. 5,5 m zu den bestehenden Grund-</p>

<p>Verkehrs in der Straße immer bedrückender wird. Diese insgesamt unbefriedigende Situation in der Coubertinstraße hat Herr Bürgermeister Schneider selbst erst vor kurzem in einem Schreiben an alle Bewohner der Coubertinstraße anerkannt und ausdrücklich thematisiert. Dass eine derart dichte Bebauung nun auch noch von der südlichen Seite der Coubertinstraße angeschlossen werden soll, kann und darf von der Gemeinde in dieser Form nicht hingenommen werden.</p> <p>Darüber hinaus sollte sich die Gemeinde auch einmal selber die Frage der Vermarktungsmöglichkeiten dieser Baugrundstücke stellen, wenn sehr nah hinter dem neuen Baugrundstück zum Teil sehr große Wohngebäude stehen. Diese Enge dürfte die Attraktivität der Grundstücke nicht gerade erhöhen. Wir finden deshalb den bereits mehrfach vorgetragenen Gedanken sinnvoll, die auf dem Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche in der Mitte ganz oder zumindest teilweise als Puffer zwischen die beiden Baugebiete an die nördliche Bebauungsgrenze zu verlegen, um einen gewissen Abstand sowohl für die bereits dort Wohnenden als auch die Neubürger zu gewährleisten.</p> <p>Darüber hinaus halten wir die geplante 2-(2,5-) geschossige Bebauung am nördlichen Rand direkt angrenzend an unsere Grundstücke für nicht tragbar, denn es würde zu einer deutlichen (teilweise exzessiven) Verschattung vieler Grundstücke an den meisten Tagen des Jahres führen, die teilweise ja ohnehin schon durch die enge „alte“ Bebauung bei einigen Häusern gegeben ist.</p> <p>Konkret droht vielen Bewohnern der Coubertinstraße: Kleiner Garten nach Süden + ca. 3 m Abstand + anschließend 2,5 geschossige Bebauung (ca. 8-9 m Höhe) quer zur alten Bebauung wegen der Firstrichtung und weil evtl. Solaranlage/Fotovoltaik auf dem Dach genutzt werden soll = so gut wie keine Sonne mehr im Garten. Die Gemeinde Nottuln muss die berechtigten Belange aller Nottulner Bürger gleichermaßen berücksichtigen, d.h. nicht nur die Interessen der Neubürger, sondern auch die der „bereits dort Wohnenden“ müssen geschützt werden. Diesen Grundsatz sehen wir bei einer solch beengenden Bebauung verletzt.</p> <p>Um die für manche Anlieger dann fast gänzlich versperrte Sicht und den Schattenwurf durch zu hohe Häuser möglichst gering zu halten, halten wir am nördlichen Rand des neuen Baugebietes die Festschreibung einer eingeschossigen Bauweise für unbedingt erforderlich.</p> <p>Die Sorge der zukünftig dort Lebenden ist berechtigt, dass die neue Bebauung von vielen Nottulnern im südlichen Bereich als „Schleichweg“ und Abkürzung zur Dülmener Straße missbraucht werden könnte. Eine Sperre, um dieses zu verhindern, ist sinnvoll. Sebastian Künzl, der bei der WGZ Immobilien+Treuhand GmbH (Münster) als Projektleiter für die Region Westfalen zuständig ist und in dieser Eigenschaft auch das neue Nottulner Baugebiet betreut, sagte auf der Ratssitzung im Dezember 2008 noch: „Offen ist das Straßenkonzept für das Baugebiet. An der Dülmener Straße gibt es nur eine Stelle, von der eine Straße in das neue Wohngebiet abzweigen kann. An der Olympiastraße kommen mehrere</p>	<p>stücksgrenzen und mindestens ca. 11,5 m zu den Bestandsgebäuden entsteht.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 2. verwiesen.</p> <p>Durch die Zweigeschossigkeit soll ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung an der Coubertinstraße geschaffen werden.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 1. verwiesen.</p>
--	--

	<p>Stellen in Frage. Ziel ist ein Erschließungskonzept, das einerseits die Olympiastraße nicht unzumutbar belastet, andererseits aber auch verhindert, dass das neue Baugebiet zu einem Schleichweg in Richtung Bundesstraße wird“. Auch der Erläuterungsbericht „Wohngebiet Olympiastraße“ der Firma RaumPlan Aachen schreibt im November 2008 auf Seite 5: „die Anbindung der Haupterschließung sowohl an die Olympiastraße als auch an die Dülmener Straße führt zur Aufteilung des Verkehrsaufkommens, dass durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes entsteht. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die Zunahme der Verkehre zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bestandsbebauung führen wird“.</p> <p>Es ist aber nicht einsehbar, dass die Zufahrt zum Baugebiet Olympiastraße einseitig nur von der Dülmener Straße erfolgen soll. Vielmehr sollte, wie ursprünglich geplant und auf der Ratssitzung im Dezember diskutiert, eine Zuwegung sowohl von der Dülmener Straße als auch von der Olympiastraße hergestellt werden, um eine einseitige Lärmbelastung besonders in der von Ihnen selber auch geschätzten mindestens sechsjährigen Bauphase aber auch später zu vermeiden. Denkbar wäre es doch sicherlich, eine Sperrung durch ein oder zwei Sperrpfähle in der Mitte des Baugebiets vorzunehmen und das Verkehrsaufkommen damit zumindest zu verteilen.</p> <p>Noch einmal zu überdenken wäre auch, die Olympiastraße nach Süden zu verlängern, da ein Großteil des Verkehrs aus dem Süden Nottulns dort abfließen könnte.</p> <p>An einem „Dungweg“ unterhalb unserer Grundstücke zu unseren Lasten besteht von unserer Seite kein Interesse. Wir bitten Sie um Prüfung der Punkte 1-3 und um Einarbeitung unserer Änderungsvorschläge.</p>	<p>Das Angebot eines Dungweges entlang der Plangebietsgrenze wurde aufgrund des fehlenden Interesses der Anlieger nicht weiterverfolgt.</p>
8)	<p>Vor vielen Jahren habe ich eine Reihe von Investoren nach Nottuln geholt, um in Immobilien zu investieren.</p> <p>Das Ergebnis dieses Engagements in Nottuln war für alle Investoren ein Desaster. Mit Unverständnis nehme ich jetzt zur Kenntnis, dass obwohl sich der Markt noch nicht beruhigt hat, ein weiteres Baugebiet ausgewiesen werden soll. Insbesondere geschieht dies an der bisherigen Ortsgrenze, an der durch Blick über die freien Felder die Werte der angekauften Wohnungen einigermaßen nachhaltig geblieben sind.</p> <p>Welche Notwendigkeiten und welche Politik hinter dieser Baugebietsausweisung der Gemeinde Nottuln stehen, kann ich aus der Ferne nicht nachvollziehen. Ich melde aber meinen verärgerten Protest gegen diese Maßnahme an, die die Investoren, die schon seit Jahren in Nottuln sind, noch weiter schädigen wird.</p> <p>Bei derlei Politik gegenüber den Menschen, die Geld nach Nottuln tragen, kann nur angeraten werden, einen großen Bogen um die Gemeinde Nottuln zu machen.</p> <p>Ich bitte Sie, diesen Protest an die zuständigen Stellen der Gemeinde weiterzuleiten.</p>	<p>Die öffentlichen Belange einer gesicherten und langfristigen Wohnraumversorgung werden gegenüber der Beeinträchtigung privater Belange der Anwohner höher gewichtet. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden unterschiedliche Standorte gegeneinander abgewogen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele wurde entschieden, den Bereich ‚Westlich der Dülmener Straße‘ zu Bauland zu entwickeln.</p> <p>Die Notwendigkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes wird durch diverse Veröffentlichungen gestützt: Die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Nottuln hat sich gemäß dem Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW bis 2004 um fast 14 % erhöht. Gemäß dem Gutachten des Pestel-Institutes Hannover 2005 soll sich diese positive Tendenz mindestens bis zum Jahr 2020 fortsetzen. So wird bis zum Jahr 2020 eine Zunahme der Haushalte um ca. 1.800 vorausgesagt. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW für 2009 konstatiert für den Eigentumsmarkt in Nottuln ein hohes Bedarfsniveau. Gemäß Pestel-Studie zum Wohnungsmangel in Deutschland aus</p>

		März 2009 liegt der demographisch abgeleitete Wohnungsbedarf in den Kreisen Kleve, Borken und Coesfeld mit über 20 % am höchsten. Den relativ größten Gesamtbedarf aller Kreise hat der Kreis Coesfeld mit über 30 % des heutigen Bestandes.
9)	Wir, die beiden o.g. Parteien, sind interessiert, die direkt an unsere Grundstücke angrenzende Fläche von ca. 400 m ² als Garten-/Grünfläche käuflich zu erwerben.	Aufgrund der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg entlang der Grenze des Plangebietes zwischen Olympiastraße und Planstraße 02 ist es nicht möglich, unmittelbar angrenzende Wohnbauflächen zu erwerben. Die festgesetzte Lage des Fuß- und Radweges dient der fußläufigen Anbindung des Baugebietes unter Erhalt sinnvoll teilbarer Wohnbauflächen.
10)	<p>Der uns am 13.01.2009 in der alten Amtmannei vorgestellte Entwurf zum entstehenden Baugebiet Olympiastraße hat für uns Anwohner der Coubertinstraße erhebliche Nachteile:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Abstand von unseren Grundstücken zum nächsten Haus des geplanten neuen Baugebietes ist mit 3 m wesentlich geringer als die Abstände der Wohneinheiten im Olympiabaugebiet zueinander. 2. Die geplante 2-Geschossigkeit für die an die Coubertinstraße angrenzenden Häuser des neuen Baugebietes, führt zu einer totalen Beschattung unserer Grundstücke. 3. Die Straßenführung im Neubaugebiet führt zu einer erheblichen Lärmbelastung, da der gesamte Verkehr nur über eine Zufahrt (Dülmener Straße) erfolgt. <p>Um die fast gänzlich versperrte Sicht und den Schattenwurf möglichst gering zu halten, würden wir vorschlagen, die auf dem Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche zumindest zum Teil an die nördliche Bebauungsgrenze zu verlegen.</p> <p>Zudem halten wir es für dringend notwendig, eingeschossige Häuser zu errichten, wie auch schon in der Mitte des Neubaugebietes geplant, da ein Großteil der Anwohner der Coubertinstraße nur über den südlichen Lichteinfall verfügt. Mit diesen Maßnahmen würde sich der Wertverlust der an das Baugebiet direkt angrenzenden Grundstücke der Coubertinstraße in Grenzen halten.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 2. verwiesen.</p> <p>Das neue Wohngebiet wird durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einer Erhöhung der Lärmemissionen führen. Die Bereitstellung von Wohnflächen wird jedoch höher gewichtet als die Lärmbeeinträchtigung. Durch die Form der Ringerschießung wird der Ziel- und Quellverkehr gleichmäßig auf die Ringstraßen verteilt. Aufgrund der Straßenführung und der beabsichtigten Form des Straßenausbaus werden die Lärmbeeinträchtigungen verringert, sodass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dies wird auch im Lärmschutzgutachten des Büros für Lärmschutz Altenberge vom 26.01.2009 entsprechend festgestellt.</p> <p>Die festgesetzte Grünfläche ist das zentrale Element des städtebaulichen Konzeptes und dient neben dem ökologischen Ausgleich dem sozialen Miteinander der zukünftigen Bewohner. Diese Funktion kann die Fläche nur in der gewählten Größe und in zentraler Lage ausüben.</p> <p>Durch die Zweigeschossigkeit soll ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung an der Coubertinstraße geschaffen werden.</p>

	Wir bitten Sie um Prüfung.	
11)	<p>Das geplante Baugebiet Dülmener Straße/Olympiastraße bringt für die anliegenden Bewohner der Coubertinstraße massive Nachteile mit sich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Grundstück verliert erheblich an Wert. 2. Der Blick in die weite Landschaft geht verloren. 3. Die Lärmbelästigung wird stark zunehmen. 4. Das Grundstück wird durch die geplante zweigeschossige Bebauung mit vermutlich nur 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze von Süden einer beträchtlichen Beschattung ausgesetzt. <p>Die ersten drei Nachteile sind in Kauf zu nehmen, sonst könnte nirgends ein neues Baugebiet entstehen. Nur der vierte Punkt lässt sich von planerischer Seite entscheidend beeinflussen. Unser Haus befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem Miethauskomplex Nr. 51-55. Als wir unser Grundstück kauften, waren dort Doppelhäuser geplant. Ein Jahr später entstand der riesige Komplex, der durch seine nach Süden versetzte Position unserem Grundstück am Nachmittag völlig die Sonne von Westen nimmt. Sollte nun im Süden ebenfalls eine entsprechend hohe Bebauung erfolgen, wird das Grundstück auch von dort keine Sonne mehr bekommen. Da für die Bewohner des neuen Baugebietes genügend Platz zwischen den Häusern und auch Nutzung von Sonnenenergie vorgesehen ist, erscheint es unverständlich und fast diskriminierend, wenn dies den Bewohnern der Altbebauung vorenthalten wird.</p> <p>Wir ersuchen Sie also dringend, auf die geplante zweigeschossige Bebauung im direkten Anschluss an die Coubertinstraße zu verzichten.</p>	<p>Die öffentlichen Belange einer gesicherten und langfristigen Wohnraumversorgung werden gegenüber der Beeinträchtigung privater Belange der Anwohner der Coubertinstraße höher gewichtet.</p> <p>Die zukünftige Wohngebietsnutzung wird Lärmemissionen erzeugen. Durch die vorgesehene Ringerschließung wird der verursachende Ziel- und Quellverkehr gleichmäßig auf die Ringstraßen verteilt. Für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke an der Coubertinstraße übernehmen die zukünftigen Gebäude nördlich der Planstraße 02 Lärmschutzfunktionen. Aufgrund der vorgenannten Gründe, der festgesetzten Straßenführung und der beabsichtigten Form des Straßenausbaus sind keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 2. verwiesen.</p> <p>Für die südlich angrenzende Neubebauung wurde eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Diese Höhe liegt damit unterhalb der Taufhöhe des Mehrfamilienhauses Coubertinstraße 51-55. Der Abstand des Hauses Coubertinstraße 49 zu dem festgesetzten südlich angrenzenden Baufenster liegt mit ca. 27,5 m über den Abständen, die teilweise zwischen den Baufenstern der Neubebauung vorgesehen wurden.</p>
12)	<p>Als wir 1993 nach Nottuln zogen, waren für unser Baugebiet in der Coubertinstraße zehn Doppelhaushälften projektiert, von denen letztlich sechs unverkäuflich waren, weil die Häuser auf dem zur Verfügung stehenden Raum zu dicht aneinanderstehend geplant wurden (Siehe Anlage, Häuser 1-6). Stattdessen wurde dann, für uns plötzlich und unerwartet, der große Appartementblock mit reduziertem Grundstückspreis hochgezogen, der uns heute die Abendsonne nimmt.</p> <p>Ein Ähnliches erwarten wir für die an unser Grundstück grenzende Häuserzeile. Wie wollen</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 2. verwiesen.</p>

	<p>Sie –trotz schönem Namen, Logodesign und Marketingkonzept, bei Eingang in die größte Rezession der Nachkriegsgeschichte, dem immer größer werdenden Arbeitsplatz – Prekariat und dem Wegfall der Eigenheimzulage-Interessenten für diese mit gerade noch zulässigem Minimalabstand zu unserem Grundstück geplanten Häuser finden? Wir befürchten, dass diese Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften ebenfalls zunächst unverkäuflich sein werden und dann – das „rechnet sich besser“ – für eine, ähnlich der unverkäuflichen Reihenhausezeile am Aldi Markt, durchgehende, hohe Bebauung von der Olympiastraße bis zur Dülmener Straße umgewidmet werden. Damit wäre dann für uns, bei noch größerem Wertverlust unseres Hauses und Grundstücks, der Hinterhofcharakter perfekt.</p> <p>Es hat sich eine „Interessengemeinschaft Coubertinstraße“ gebildet, deren Mitglieder alle ähnliche Befürchtungen hegen. Über die Anregungen der Interessengemeinschaft hinaus möchten wir hiermit noch folgende Anregungen in die Planung einfließen lassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Abstand der projektierten Häuser zu unserem Grundstück sollte großzügiger bemessen werden. Die neuen Eigentümer dort sollten die Chance haben, eine anständige Hecke und einen Weg am Haus vorbei einzurichten. Wir befürchten – und ähnliche Überlegungen stellt mit Sicherheit jeder potentielle Käufer dieser Grundstücke an – dass der jetzt projektierte Abstand gerade noch für eine Sichtschutzwand vom Baumarkt ausreicht! oder 2. Geben Sie uns die Möglichkeit 3 m über unser Grundstück hinaus zuzukaufen, damit wir unsererseits eine ansehnliche Schall- und Sichtschutzhecke pflanzen können. 3. Die maximal zulässige Höhe der Bebauung soll eingeschossig sein, sonst haben wir überhaupt keine Sonne mehr. 4. Dicht aneinander stehende Reihenhäuser sollten auf keinen Fall erlaubt werden. 	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen eine Heckenpflanzung nicht aus. Der Mindestabstand von 4 m ermöglicht sowohl die Anlage eines Weges als auch einer Hecke.</p> <p>Hier handelt es sich um Privatrecht, dies kann nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden.</p> <p>Durch die Zweigeschossigkeit soll ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung an der Coubertinstraße geschaffen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das nördliche Baufenster zur Vermeidung einer hohen Dichte ausdrücklich nur Einzelhäuser fest.</p>
13)	<p>Ich möchte mich bei Ihnen beiden für den gestrigen Informationsabend bezüglich des neuen Baugebietes in Nottuln bedanken. Ich möchte den im vorgelegten Plan eingetragenen Fuß-/Radweg im Neubaugebiet, Richtung Jesse-Owens-Straße, ausdrücklich begrüßen. Stellt er doch zum einen eine Zuwegung zum hinteren Gartenbereich z.B. für mein Haus Coubertinstr. 143 und für meine Nachbarn dar. Zum Anderen haben Sie durch diesen „Kunstgriff“ eine noch nähere Anbindung des Neubaugebietes für Fußgänger und Radfahrer zu den Zielen des Ortes an sich (Schwimmbad, Schule, Zentrum,..) geschaffen, was eine Steigerung der Attraktivität des neuen Baugebietes</p>	<p>Gemäß dem Rechtsplan zur erneuten Offenlage befindet sich der angesprochene Fuß- / Radweg unmittelbar südlich der Grenze des Geltungsbereiches.</p>

	<p>darstellen dürfte. Ich möchte Sie ermutigen, zumindest an diesem Weg festzuhalten, stellt er doch bestimmt und mindestens ein öffentliches Interesse dar.</p>	
14) Kreis Coesfeld	<p>Zu den o.g. Verfahren nimmt die Brandschutzdienststelle wie folgt Stellung: <u>Flächennutzungsplan:</u> Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken oder Anregungen. <u>Bebauungsplan:</u> Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. der Technischen Regel des DVGW „Arbeitsblatt W 405“ eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800l/min) für eine Löszeit von 2 Stunden sicher zu stellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk-Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen.</p>	<p>Entfällt</p> <p>In der Begründung wird unter 3.6 ‚Ver- und Entsorgung‘ darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung gemäß den technischen Regeln und Richtlinien durch entsprechende Löschwasserstellen sichergestellt wird.</p>
15) Bezirksregierung Arnsberg	<p>Zu dem Vorgang ergeht folgende Stellungnahme: Der Antrag wurde geprüft. Dabei wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (Indikator 1): (Keine Bombardierung). Sollten Ihnen entgegen dieser Feststellung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg Informationen vorliegen, dass doch eine Kampfmittelbelastung tatsächlich vorliegt, so legen Sie bitte diese Information unter Bezug auf das vorliegende Schreiben vor, damit der hiermit abgeschlossene Vorgang wieder eröffnet und dann doch weitergehende Maßnahmen geprüft werden können. Sollten Sie trotzdem eine Überprüfung der beantragten Fläche wünschen, obwohl der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hierfür keinen Anlass sieht und auch Sie keine gegenteiligen Informationen beibringen können, so hat der Grundstückseigentümer oder der Bedarfsträger alle Kosten zu tragen. Hierfür muss eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen werden. In diesem Fall bitte ich um Benachrichtigung unter Bezug auf das vorliegende Schreiben, damit der hiermit abgeschlossene Vorgang wieder eröffnet und die weitergehenden Maßnahmen veranlasst werden können. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulässt/zulassen und die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen.</p>	<p>Seitens des Kampfmittelräumdienstes konnte keine abschließende Auswertung der Unterlagen vorgenommen werden. Deshalb wurde in den Bebauungsplan unter C 2. der Hinweis aufgenommen, dass bei Verdacht auf Kampfmittel die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.</p>

	Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 22.02.1945 ausgewertet werden.	
16) LWL-Archäologie für Westfalen	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planungen. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Auenstele Münster – Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. 	In den Bebauungsplan wurde unter C 1. der Hinweis aufgenommen, dass bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren ist.
17) IHK Nord Westfalen	<p>Zu den Entwürfen der o.g. Bauleitpläne gibt die IHK Nord Westfalen folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt, ein neues Wohngebiet auszuweisen und dazu im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Planbereich ist ein Gewerbebetrieb ansässig. Das Unternehmen –Horst 24- hat als wirtschaftliche Betätigung den Flachdruck (Offset-Druck).</p> <p>Der Gewerbebetrieb wird somit überplant. Durch diese Bauleitplanungen dürfen dem Unternehmen keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen.</p> <p>Mit einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist sowohl bei der Überplanung als auch bei der Planung für die Nachbarbereiche (heranrückende Wohnbebauung) zu befürchten, dass Nutzungskonflikte entstehen. Es muss mit diesen Planungen abgesichert werden, dass sowohl der Bestand des Unternehmens als auch weitere Entwicklungen abgesichert werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass es sich bei den vorliegenden Planungen zunächst um einen Vorentwurf handelt. Den Planungen war keine Begründung beigefügt. Insofern ist auf das angesprochene Problem des Immissions-schutzes nicht eingegangen worden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass im weiteren Planverfahren die Belange des Unternehmens Berücksichtigung finden und durch entsprechende Planungsausweisungen die Standortsicherung vorgenommen wird.</p>	Die Bestandsbebauung wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem lediglich die ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Tankstelle‘ nicht zugelassen ist. Damit sind nicht störende Gewerbebetriebe, die ausnahmsweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zugelassen sind, nicht ausgeschlossen. Der westlich angrenzende Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die nächstgelegene mögliche Neubebauung wird durch eine 25 m breite private Grünfläche von der Parzelle des Gewerbebetriebes getrennt.

	Wir regen an, die Problematik mit Ihnen und dem für den Immissionsschutz zuständigen Träger öffentlicher Belange zu erörtern.	
18) Kreis Coesfeld	<p>Der Fachdienst Immissionsschutz erklärt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes der Ausweisung eines Wohngebietes zwischen der Dülmener Straße und der Olympiastraße dient.</p> <p>Im östlichen Planbereich befinden sich entlang der K 18 mehrere Gebäude, die durch den Bebauungsplanentwurf mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO überplant werden.</p> <p>Den hiesigen Bauakten kann entnommen werden, dass auf den Grundstücken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Horst 28 (Gausepohl) • Horst 24 (Stange) • Horst 25 (Schriever) <p>Wohnungen und Betriebsgebäude von landwirtschaftlichen Hofstellen genehmigt sind.</p> <p>Sollte der Bestandsschutz für landwirtschaftliche Tierhaltungen noch bestehen, ruft dieses vor dem Hinterrund der Nähe der neu ausgewiesenen Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Probleme bzgl. landwirtschaftlicher Gerüche hervor.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Überplanung als Allgemeines Wohngebiet in den Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Nutzung eingreift.</p> <p>Westlich des Plangebietes befindet sich nach Aktenlage ebenfalls eine landwirtschaftliche Hofstelle. Eine landwirtschaftliche Tierhaltung hier kann ebenfalls an der östlichen als WA ausgewiesenen Wohnbebauung zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche führen.</p> <p>Der Fachdienst Altlasten / Bodenschutz erklärt, dass der Bodenschutz durch das Bundes-Bodenschutzgesetz sowie das Landesbodenschutzgesetz rechtlich bestimmt wird. In der Bauleitplanung sollte er vor allem als vorsorgender Bodenschutz realisiert werden, indem die Bodenfunktionen als bodenschutzrechtliche Belange in die Abwägung konkurrierender Ansprüche an den Planungsraum eingebracht werden.</p> <p>Die „Karte der schutzwürdigen Böden“ in NRW weist für das Plangebiet „besonders schutzwürdige Staunäseeböden“ aus.</p> <p>Die Ausweisung von Böden mit besonders hoher Erfüllung von Funktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes erfolgt als</p>	<p>Eine Belastung des Plangebietes durch landwirtschaftliche Intensivtierhaltung besteht nicht. Gemäß Geruchsgutachten der landwirtschaftlichen Unternehmensberatung (2007) weisen emittierende Betriebe im Bereich Stockum eine ausreichende Entfernung zum Plangebiet auf. Hofstellen, die näher zum Plangebiet liegen, haben in Bezug auf Intensivtierhaltung keinen Bestandsschutz mehr.</p> <p>Die Belange des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht entsprechend gewürdigt. Durch Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl, der Sammlung der Oberflächenwässer und deren Einleitung in ein Regenrückhaltebecken werden die negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert.</p> <p>Die Stellungnahme des Ingenieurbüros Gey und John GbR vom 03.02.2009 weist darauf hin, dass eine Einstufung als ‚besonders schutzwürdige Staunäseeböden‘ neben der wasserstauenden Eigenschaft des Untergrundes die Not-</p>

<p>schutzwürdige Böden für die Bodenfunktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, - Biotopentwicklungspotenzial (Standorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere) - Natürliche Bodenfruchtbarkeit <p>Die drei Bodenfunktionen in der Karte der schutzwürdigen Böden wurden bewertet, da sie die wesentlichen Forderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes an den vorsorgenden Bodenschutz in der Planung widerspiegeln. Die Schutzwürdigkeit jeder Bodenfunktion wird mit den folgenden Abstufungen dargestellt: besonders schutzwürdig (Stufe 3), sehr schutzwürdig (Stufe 2) und schutzwürdig (Stufe 1).</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen „Staunässeböden“ werden als besonders schutzwürdig (Stufe 3) bewertet und erfüllen in besonderer Weise die Lebensraumfunktion hohes Biotopentwicklungspotenzial.</p> <p>Die Inanspruchnahme der Fläche wird insoweit kritisch gesehen. Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) besonders zu schützen.</p> <p>Eine vorrangige Inanspruchnahme bereits bebauter oder versiegelter Flächen ist zu prüfen. Gemäß § 1a BauGB ist die Möglichkeit der Innenentwicklung zu nutzen. Sollte eine Flächeninanspruchnahme von Freiraum dennoch erforderlich werden, ist darüber hinaus zu prüfen, ob vorrangig andere – nicht besonders schutzwürdige – als Flächen für die bauliche Nutzung genutzt genommen werden können.</p> <p>Eine Inanspruchnahme von „besonders schutzwürdigen Böden“ ist im Rahmen der Ausgleichsregelungen zu berücksichtigen.</p> <p>Laut Fachdienst Oberflächengewässer verläuft südlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet der Wasserlauf Nr. 365. Es ist nicht eindeutig erkennbar, ob die Grabenparzelle in das Plangebiet integriert ist oder außerhalb liegt.</p> <p>Wie schon im Vorgespräch am 27.11.2008 erläutert, ist das Gewässer zu erhalten und zu seinem Schutz ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen entlang des Gewässers festzusetzen, in dem der Fuß- und Radweg verlaufen darf.</p>	<p>wendigkeit bedingt, dass sich eingestaute Wässer in Ebenen zu Feuchtgebieten und Biotopen entwickeln können. Dies ist aber aufgrund der vorhandenen Topographie und der festgestellten Wasserstände in den nördlichen Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen und allenfalls im südlichen Bereich des geplanten Rückhaltebeckens möglich.</p> <p>Im Rahmen der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Umweltberichtes wird festgestellt, dass eine Innenverdichtung aufgrund fehlender Flächen nicht möglich ist. Alle in Betracht gezogenen Alternativstandorte für eine bauliche Nutzung verfügen über schutzwürdige Staunässeböden, so dass mit der Entscheidung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 diejenige Fläche entwickelt wird, die die geringsten Restriktionen hinsichtlich Verkehrsanbindung und Immissionen aufweist und die besonders günstig zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen liegt.</p> <p>Im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung wurden die Bestandsböden im südlichen Teilbereich des Plangebietes um eine Wertstufe aufgewertet.</p> <p>Die Grabenparzelle des Wasserlaufes Nr. 365 liegt außerhalb des Plangebietes. Entsprechend dem Abstimmungsgespräch vom 27.11.2008 wurde zwischen Wasserlinie des Gewässers und Wohngebiet ein 5 m breiter Abstand eingehalten. Innerhalb dieses Abstandes verläuft ein Fuß- und Radweg.</p>
---	---

	<p>Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung weist auf die erforderlich werdenden wasserrechtlichen Verfahren gem. §§ 7 WHG und 58 I LWG hin. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserläufe 365 und 327 (Durchlässe) ist nachzuweisen.</p> <p>Seitens des Fachdienstes Grundwasser sollte die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.</p> <p>Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde der Kreise Coesfeld abzustimmen.</p> <p>Laut Untere Landschaftsbehörde liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Rorup, der hier jedoch keine Schutzausweisungen festsetzt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan gemäß § 29 Abs. 4 LG NW auf die Außengrenze des neuen B-Planes zurück.</p> <p>Im Rahmen der weiteren konkreten Bauleitplanung sind die Eingriffe in den Naturhaushalt zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Die Antragsunterlagen haben auch der Unteren Gesundheitsbehörde zur Einsichtnahme vorgelegen und wurden geprüft. Gegen die Änderung des FNP sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Dülmener Straße“ bestehen keine Bedenken, sofern die Lärmgrenzwerte eingehalten werden.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass einer möglichen Geruchsbildung durch das Regenrückhaltebecken, insbesondere in den Sommermonaten,</p>	<p>Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden rechtzeitig eingeleitet.</p> <p>Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Netz.</p> <p>Die Nutzung von Erdwärme entspricht der Intention des Bebauungsplanes, die Schadstoffbelastungen durch entsprechende Maßnahmen zu reduzieren. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Erdwärme zum Schutz des Grundwassers mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.</p> <p>Entfällt</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde der Kreisverwaltung Coesfeld der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit entsprechender Ausgleichsbilanzierung vorgelegt.</p> <p>Für den Bereich der Bestandsbebauung an der Dülmener Straße wurde im Rahmen eines Lärmgutachtens Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ konstatiert. Für diesen Bereich wurden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Einer möglichen Geruchsbildung durch das zukünftige Regenrückhaltebecken wird durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung entgegengewirkt. Eine eventuelle Sicherung der Regenrückhalteflächen er-</p>
--	--	--

	<p>durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden sollte. Des Weiteren sollte das Grundstück gegen Ertrinken gesichert werden.</p> <p>Zu den Planunterlagen gibt es aus Sicht der Abteilungen Bauen und Wohnen und Straßenbau und –unterhaltung keine Einwände. Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird in Kürze nachgereicht.</p>	<p>folgt ebenfalls im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Entfällt<</p>
19) Gemeindewerke Nottuln	<p>Hierzu werden aus Sicht der Grünplanung und des Gewässerschutzes nachfolgende Bedenken und Anregungen mitgeteilt: Eine Verbindung der dargestellten Fuß- und Radwege zur Verbesserung der inneren Erschließung ist auf der Fläche der Regenrückhaltung sicherzustellen. Darüber hinaus wäre eine Anbindung zur Olympiastraße und somit zum Außenbereich vorteilhaft.</p> <p>Die im Bereich der dargestellten Fuß- und Radwege vorhandenen Obstbäume am Bachlauf und in der östlichen Verlängerung sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und wieder zu ersetzen, ggfs. ist der Weg nach Norden zu verschieben.</p> <p>Bei Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Bereich ist nach Beendigung der Fertigstellungspflege vor Übergabe an die Gemeinde Nottuln eine zweijährige Entwicklungspflege vom Bauträger zu übernehmen.</p> <p>Bei Baumstandorten in befestigten Flächen ist auf einen ausreichenden Durchwurzelungsbereich zu achten. Die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes eines mittelkronigen Baumes sollte mindestens 16 m² haben.</p> <p>Im Rahmen des Regenrückhaltebeckenbaus ist eine nicht benötigte alte Überfahrt über dem Gewässer zu beseitigen.</p> <p>Im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche ist zu prüfen, ob ein Bereich mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auszuweisen ist.</p>	<p>Die Fläche für die Regenrückhaltung wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die konkrete Wegeführung kann erst in Abstimmung mit der Detailplanung für das Regenrückhaltebecken vorgenommen werden. Bei der im Plan dargestellten Wegeführung handelt es sich zunächst nur um einen Lagevorschlag. Der Vorschlag beinhaltet die Anbindung des Weges an die Olympiastraße.</p> <p>Die vorhandenen Bäume stehen außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Somit können die Bäume erhalten werden.</p> <p>Die Anpflanzung der Bäume im öffentlichen Bereich und deren Entwicklungspflege wird innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geregelt.</p> <p>Die innerhalb öffentlicher Flächen vorgesehenen Bäume stehen vorrangig in öffentlichen Grünflächen und verfügen somit jeweils um ausreichenden durchwurzelbaren Raum, der nicht versiegelt wird.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der Flächen für die Regenrückhaltung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Für die zentrale öffentliche Grünfläche wurden die Zweckbestimmungen ‚Spiel + Fitness‘ und ‚Fitness + Erholung‘ festgesetzt.</p>
20)	<p>Die in der Sitzung vorgelegten Pläne sollten nach Meinung der Mehrheit der Sitzungsteilnehmer so nicht realisiert werden, weil sie den Anliegern und Bewohnern der Coubertinstraße eine erhebliche Einschränkung der Wohn-</p>	

	<p>und Lebensqualität bringen werden.</p> <p>Es soll mit zu geringem Abstand an die Grenze zu den Grundstücken der Coubertinstraße gebaut werden. Dadurch wird der Sonneneinfall auf die Grundstücke und Häuser mit Terrassen und Balkonen erheblich beeinträchtigt, außerdem sind die Bewohner der Coubertinstraße freien Blicken ausgesetzt, gegen die ein Schutz nur äußerst bedingt möglich ist. Das ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensqualität. Dieser Meinung schließe ich mich an.</p> <p>Um das Wohngebiet auch für die WGZ zufriedenstellend zu realisieren, sollte der in der Mitte vorgesehene Grünstreifen nach Norden an die Grenze zu den Grundstücken der Coubertinstraße verlegt werden. Dann könnte man auf eine Straße neben dem Grünstreifen verzichten und würde so erhebliche Erschließungskosten sparen. In der vorliegenden Planung sind die Grundstücke entlang den Grundstücken zur Coubertinstraße nach unserer Meinung nur äußerst schwer zu vermarkten. Die Gründe sind in Absatz 2 aufgeführt, sie gelten wechselseitig. Das kann nicht im Sinne der WGZ sein, die lt. Den Ausführungen von Herrn Pescher an der Maßnahme Gewinne machen will. Durch die Verlegung des Grünstreifens, wie oben angeregt, würde man die Vermarktungschancen der betreffenden Grundstücke erheblich verbessern.</p>	<p>Um eine möglichst geringe Dichte zu erzielen, wurde für den Bereich südlich der Grundstücke an der Coubertinstraße eine Einzelhausbebauung mit einer GRZ von maximal 0,3 festgesetzt. Aus der geringen Grundstückstiefe resultiert, dass die Gärten jeweils westlich der zukünftigen Gebäude angelegt werden. Entsprechend wird die Parzellierung vorgenommen. Daraus folgt, dass zwischen den zukünftigen Gebäuden voraussichtlich ein Abstand von mindestens 14 m liegen wird. Die Lage des Baufensters ermöglicht die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen. Damit ist eine ausreichende Besonnung der Gebäude an der Coubertinstraße gewährleistet.</p> <p>Die festgesetzte Grünfläche ist das zentrale Element des städtebaulichen Konzeptes und dient neben dem ökologischen Ausgleich dem sozialen Miteinander der zukünftigen Bewohner. Diese Funktion kann die Fläche nur in der gewählten Größe und in zentraler Lage ausüben.</p>
21)	Siehe lfd. Nr. 3	Es wird auf die Abwägung unter 3. verwiesen.
22)	<p>In der von Ihnen gemachten Ausführung bzgl. der Planung des neuen Wohngebietes „Westlich Dülmener Straße“ ist die Interessenlage der Anwohner der Coubertinstraße gänzlich unberücksichtigt geblieben.</p> <p>Für mich ist nicht nachvollziehbar, dass direkt an der Grundstücksgrenze mit dem Mindestabstand Gebäude errichtet werden sollen. Die Umsetzung dieses Planes würde bedeuten dass die Werthaltigkeit der dort bereits errichteten Immobilien, insbesondere der Eigentumswohnungen und deren Vermietbarkeit, erhebliche Verluste mit sich bringen würden, was seitens der Eigentümer nicht akzeptiert werden kann. Die Bewohner der von uns betreuten Wohnungseigentümergeinschaft würden durch das zu erwartende und zu errichtende Gebäude unmittelbar vor der Wohnungseigentümergeinschaft derart stark beeinträchtigt, dass die Bewohner ausschließlich auf den unmittelbar vorgelagerten Gebäudekörper schauen werden. Dies bedeutet natürlich auch, dass die Sonneneinstrahlung deutlich geringer</p>	<p>Um eine möglichst geringe Dichte zu erzielen, wurde für den Bereich südlich der Grundstücke an der Coubertinstraße eine Einzelhausbebauung mit einer GRZ von maximal 0,3 festgesetzt. Aus der geringen Grundstückstiefe resultiert, dass die Gärten jeweils westlich der zukünftigen Gebäude angelegt werden. Entsprechend wird die Parzellierung vorgenommen. Daraus folgt, dass zwischen den zukünftigen Gebäuden voraussichtlich ein Abstand von mindestens 14 m liegen wird. Die Lage des Baufensters ermöglicht die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen. Damit ist eine ausreichende Besonnung der Gebäude an der Coubertinstraße gewährleistet.</p>

	<p>wird. Die Lebensqualität lässt nach. Dieser Missstand könnte durch die Überarbeitung der Planung beseitigt werden.</p> <p>Bei der Planung müsste lediglich berücksichtigt werden, dass der in der Mitte geplante Grünstreifen als Trennstreifen zwischen der Coubertinstraße und dem neu zu errichtenden Baugebiet verlegt wird. Dies würde bedeuten, dass von der Grundstücksgrenze ein Abstand zu der neu zu schaffenden Bebauung geschaffen würde. Diese würde sämtliche Bedenken der Bewohner der Coubertinstraße beseitigen. Zudem hätte dies den Vorteil, dass eine weitere und derzeit geplante Parallelstraße zur Coubertinstraße unnötig würde. Dies würde bei der Vermarktung als auch bei der Kostenstruktur dieses Baugebietes positiv Berücksichtigung finden.</p> <p>Gern bin ich bereit, dies gemeinsam vor Ort bzw. in Ihrem Büro weitergehend zu erläutern. Da die Eigentümer der von uns betreuten Liegenschaft weitestgehend nicht aus Nottun kommen, bitte ich um entsprechende Informationen, um hier die Kommunikation innerhalb der Eigentümergemeinschaft als auch in Verbindung mit der Kommune aufrecht zu erhalten. Wir sind an einer konstruktiven Lösung dieses Problems interessiert.</p>	<p>Die festgesetzte Grünfläche ist das zentrale Element des städtebaulichen Konzeptes und dient neben dem ökologischen Ausgleich dem sozialen Miteinander der zukünftigen Bewohner. Diese Funktion kann die Fläche nur in der gewählten Größe und in zentraler Lage ausüben. Eine Erschließung für die Allgemeinheit wäre von Norden her nicht möglich, da das Gelände in privatem Besitz ist.</p>
23) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	<p>Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan, unter Berücksichtigung des folgenden Hinweises, keine Bedenken: Hinweis: Schon zu Beginn der Planungsarbeiten für Baugebiete und andere immissionsempfindliche Gebiete oder Anlagen sind durch den Planungsträger im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen, vor allem durch ausreichende Abstände von den Hauptverkehrsstraßen, vorzusehen. Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BimSchG und des § 1 (3+4) BauGB bitte ich, eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Prüfung, insbesondere in schalltechnischer Hinsicht, über straßenplanerische und anbaurechtliche Belange hinaus, erfolgt von hier nicht.</p>	<p>Für den Bereich der Bestandsbebauung an der Dülmener Straße wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ konstatiert. Für diesen Bereich wurden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>
24) RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	<p>Zur Versorgung der geplanten Bebauung mit elektrischer Energie ist innerhalb des Plangebietes ein Standort für eine Trafostation erforderlich. Den Korridor zur Standortfestsetzung haben wir in der beiliegenden Plankopie angegeben.</p> <p>Die Abmessungen unserer Kompaktrafostationen betragen ca. 1,6 x 3,2 m, wobei die gesamte Bedienung von einer Längsseite erfolgt. Vor dieser Längsseite sollte nochmals eine gepflasterte Bedienfläche vorhanden sein, so dass sich ein Gesamtflächenbedarf von ca. 3,5 x 3,2 m mit dreiseitiger</p>	<p>Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.</p>

	<p>Grenzbebauungsmöglichkeit ergibt.</p> <p>Die rechtliche Absicherung der Station sollte entsprechend den Vereinbarungen im Konzessionsvertrag erfolgen. Sollte diese Möglichkeit nicht bestehen, so bevorzugen wir den Erwerb der Flächen zu Konditionen von Erschließungsflächen.</p> <p>Zu Ihrer Information haben wir im Plan darüber hinaus den geplanten Trassenverlauf des 10-kV-Kabels dargestellt. Wir bitten, diese Trasse nachrichtlich darzustellen, obwohl sie innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verläuft. Die Darstellung dient dazu, nachrangige Planungen (Baumstandorte etc.), darauf abzustimmen bzw. dazu, dass unmittelbar auf den erforderlichen Leitungsschutz hingewiesen wird.</p> <p>Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Telefonnummer zur Verfügung.</p>	<p>Zur Sicherung des geplanten Trassenverlaufs eines 10 KV-Kabels wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.</p>
--	--	---

Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

A)	Behörden		
1.	LWL-Archäologie für Westfalen	siehe oben	In den Bebauungsplan wurde unter C 1. der Hinweis aufgenommen, dass bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren ist.
2.	Straßen NRW	siehe oben	Für den Bereich der Bestandsbebauung an der Dülmener Straße wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ konstatiert. Für diesen Bereich wurden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
3.	Telekom	Im Plangebiet sind keine Telekommunikationsleitungen vorhanden. Bitte informieren Sie uns mit mindestens 6 Monaten Vorlauf über die weiteren Planungsschritte und über Konkretisierung hinsichtlich Parzellierung und Anzahl der Wohneinheiten, damit wir den Bedarf an Telekommunikationsleitungen einplanen können.	Entfällt
4.	Kreis Coesfeld	Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken, da die durch die Bauleitplanung resultierende Bodenversiegelung und Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden in der Eingriffbilanzierung - und somit im erforderlichen Ausgleich - berücksichtigt werden. Wie im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange dargestellt, weist die „Karte der schutzwürdigen Böden“ in NRW für das Plangebiet „besonders schutz-	Entfällt

	<p>würdige Staunässeböden“ aus. Diesem Hinweis ist die Gemeinde nachgegangen und hat die im Plangebiet vorhandenen Böden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages konkret bewerten lassen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass - entgegen der „Karte der schutzwürdigen Böden“ - nur im südlichen Bereich des Plangebietes entsprechend schutzwürdige Staunässeböden vorliegen.</p> <p>Die <u>schutzwürdigen Staunässeböden</u> wurden im Rahmen der Bestandsbewertung der Eingriffbilanzierung <u>um eine Wertstufe aufgewertet</u> und dadurch aus Sicht der Bodenschutzbehörde ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Hinweis:</u> Wie bei den bisherigen Bauleitplanungen der Gemeinde Nottuln bereits berücksichtigt - sollte auch bei künftigen Planungen berücksichtigt werden, dass gemäß § 1 (1) des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen LBodSchG - Landesbodenschutzgesetz vom 9. Mai 2000 mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine primäre Inanspruchnahme bereits bebauter oder versiegelter Flächen ist zu favorisieren. Gemäß § 1a BauGB sollten die Möglichkeit der Innenentwicklung genutzt werden.</p> <p>Für eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Deutschland auf 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2020 sprachen sich die Umweltminister des Bundes und der Länder auf ihrer Konferenz im November 2007 aus. „Wir müssen alle zur Verfügung stehenden planerischen, rechtlichen und fiskalischen Instrumente zu einer ökologisch und ökonomisch tragfähigen Flächenhaushaltspolitik ausschöpfen, damit wir von den 115 Hektar Flächeninanspruchnahme pro Tag in Deutschland runterkommen“, sagte der Vorsitzende der Umweltministerkonferenz und nordrhein-westfälische Umweltminister Eckhard Uhlenberg. [MUNLV NRW 2007]</p> <p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird als Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen die Einhaltung eines mindestens 5 m breiten Uferstreifens zum Wasserlauf Nr. 365 beschrieben. Innerhalb des Streifens soll ein Fuß- und Radweg entlang des Grabens geschaffen werden, der gleichzeitig der Unterhaltung dient. Mit Bezug auf das LWG § 90a Abs. 2 ist der Gewässerrandstreifen an Gewässern zweiter Ordnung im Außenbereich 5m breit, gemessen ab Böschungsoberkante bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante. Um ein solches Gewässer handelt es sich hier.</p> <p>Der Fachdienst Oberflächengewässer fordert, den Uferstreifen in einer Breite von 5m und nicht wie im Plan dargestellt mit nur 3m festzusetzen. Es wird empfohlen diesen Streifen als öffentliche Fläche zu belassen.</p>	<p>Im Rahmen der Planung wurde ein 5 m breiter Uferstreifen zwischen Wasserlinie des Gewässers Nr. 365 und dem Wohngebiet eingehalten. Innerhalb des Abstandes verläuft ein Fuß- und Radweg. Der Abstand wird als ausreichend angesehen, weil die überbaubaren Flächen innerhalb des Wohngebietes mindestens 5 m vom Weg entfernt liegen. Das Einzugsgebiet des Grabens wird entsprechend seiner Größe als gering angesehen und rechtfertigt keinen darüber hinausgehenden Abstand.</p>
--	---	---

	<p>Für den Fuß- und Radweg ist eine Genehmigung gem. § 99 LWG erforderlich ist. Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung weist auf die erforderlich werdenden wasserrechtlichen Verfahren gemäß §§ 7 WHG und 58 I LWG hin. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserläufe 365 und 327 (Durchlässe) ist nachzuweisen.</p> <p>Der Planung wird seitens der Unteren Landschaftsbehörde im Grundsatz zugestimmt.</p> <p>Im Süden des Plangebietes soll ein Regenrückhaltebecken entstehen, das im Bebauungsplan in grüner Farbe und mit der T-Signatur als Ausgleichsfläche dargestellt wird. Die Fläche dient jedoch in erster Linie der Wasserwirtschaft und sollte eine entsprechende Darstellung erhalten.</p> <p>In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde für die Anlage von Regenrückhaltebecken als Konvention festgelegt, dass die Herrichtung der Hohlform bis zur Böschungseinsaat als eingriffsneutral angesehen werden kann. Die darüber hinausgehende, naturschutzorientierte Einfassung, Bepflanzung oder Gestaltung des Umfeldes kann positiv bilanziert werden. Die vorgelegte Bilanz sollte insofern angepasst werden.</p> <p>Seitens der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes auch keine Bedenken, es werden aber folgende Anregungen gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die max. zulässige Traufhöhe (Textl. Festsetzung 2.2) sollte innerhalb der einzelnen Bereiche einheitlich geregelt werden. Eine Überschreitung der Traufhöhe um 1 m bei Ausführung eines Pultdaches statt eines Satteldaches auf dem gleichen Grundstück ist nicht nachvollziehbar. Problematisch wird die Abgrenzung insbesondere bei 2 gegeneinander versetzten Pultdächern. 2. Die Textliche Festsetzung Nr. 4 erfasst nur Garagen und Carports. Abstellräume (auch innerhalb von Garagen) sind damit nicht geregelt und können außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Sofern hier eine Steuerung erwünscht sein sollte, ist die Festsetzung entsprechend zu ergänzen. <p>Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen gegen den vorgelegten Entwurf</p>	<p>Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden rechtzeitig eingereicht.</p> <p>Die Fläche für die Regenrückhaltung dient neben der Regenrückhaltung auch dem landschaftsökologischen Ausgleich. Da das Regenrückhaltebecken nicht technisch ausgebildet, sondern landschaftlich gestaltet werden soll, ist die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gerechtfertigt. Die zusätzliche Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entfällt.</p> <p>Der Flächenanteil des Regenrückhaltebeckens, der für ein technisches Bauwerk notwendig wäre, geht eingriffsneutral in die bisherige Bilanzierung ein. Diese Vorgehensweise wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.</p> <p>Aufgrund der geringen Dachneigung bei Pultdächern ist die Erhöhung des Drennpels um 1 m gerechtfertigt, um einen Dachausbau zu ermöglichen. Die Firsthöhe ist auch bei Pultdächern einzuhalten. In die textlichen Festsetzungen wird die Klarstellung aufgenommen, dass es sich bei zwei gegeneinander versetzten Pultdächern um ein Satteldach handelt und somit die 1-m Überschreitung nicht in Anspruch genommen werden kann.</p> <p>Um eine Überregulierung innerhalb des Bebauungsplanes zu vermeiden, werden die Standorte für untergeordnete Nebenanlagen, außer Stellplätze und Garagen, nicht festgesetzt. Die Länge der kompletten Nebenanlagen entlang der Nachbargrenze wird über die Landesbauordnung geregelt.</p> <p>In der Begründung wurde unter 3.6 ‚Ver- und Entsorgung‘ darauf</p>
--	--	---

		<p>des Bebauungsplanes keine Bedenken, sofern an jeder Stelle die Löschwasserversorgung mit mind. 48 m³/Std. über die Dauer von 2 Stunden gewährleistet ist. Die Löschwasserentnahmeeinrichtung(en) darf/dürfen nicht mehr als 300 m von den Objekten entfernt sein. Hydranten sind gemäß "Regelwerk-Arbeitsblatt" W 331 anzuordnen.</p> <p>Werden Stichstrassen geplant, die länger als 50,00 m sind, so ist am jeweiligen Ende der Stichstrasse eine Wendmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr herzustellen.</p>	<p>hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für den Straßenbau gemäß den technischen Regeln und Richtlinien durch entsprechende Löschwasserstellen sichergestellt wird.</p> <p>Die vorgesehenen Stichstraßen überschreiten 50 m nicht.</p>
5.	IHK	<p>Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt, ein neues Wohngebiet auszuweisen und dazu im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Planbereich ist ein Gewerbebetrieb ansässig. Das Unternehmen (Standort: Horst 24) hat als wirtschaftliche Betätigung den Flachdruck (Offset-Druck). Bei der Beurteilung der Emissionen dieses Betriebes gehen wir davon aus, dass es sich um einen „nicht störenden Gewerbebetrieb“ handelt. Gemäß der Textlichen Festsetzung A1. ist dieser Betrieb im WA2 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Da im Text der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 112 kein Hinweis auf diesen Betrieb enthalten ist, bitten wir darum, im Planverfahren auf diese Problematik aufmerksam zu machen und die Standortsicherung dadurch zu gewährleisten.</p>	<p>Die Bestandsbebauung wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem lediglich die ausnahmsweise zulässigen ‚Tankstellen‘ nicht zugelassen sind. Damit sind nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis auf den vorhandenen nicht störenden Gewerbebetrieb aufgenommen.</p>

B)			
1.	<p>Nachdem nunmehr der Bebauungsplan offen liegt, sind wir von den Planungen sehr enttäuscht und erschüttert. Erstmals erfahren wir, dass die Gemeinde einen Fußweg zwischen Bach und unserem Grundstück (Garten) plant. Wir bitten herzlich von diesen Planungen Abstand zu nehmen und den Grundstückskauf bis unmittelbar an den Bach zu ermöglichen. Ihre Planungen sind uns vollkommen unverständlich, da sie den Wert der Grundstücke erheblich senken und die Vermarktbarkeit erschweren. Der Fußweg macht keinen Sinn, da er für die Erschließung der Grundstücke vollkommen überflüssig ist und die Abgeschiedenheit der hinteren Grundstücke verhindert. Die natürliche Grenze müsste durch zusätzliche Einfriedungen und Bepflanzungen mit unnötigen Kosten ersetzt werden. Wir sind bereits Anlieger eines Bachlaufes im Hangenfeld (Bodelschwinghstraße 26) und haben bewiesen, wie sorgsam mit diesem Grenzverlauf umzugehen ist. Ganz anders sieht es mit dem gegenüberliegenden noch unverkauften Grundstück der Gemeinde aus. Hier findet man eher eine Abfallsammelstelle als einen gepflegten Graben vor. Wir meinen, dass die Gemeinde bemüht sein sollte, sich nicht überflüssige neue Flächen zu schaffen, die gereinigt und gepflegt werden müssen. Wir erwarten eine „Schmuddelecke“ in einem ansonsten gut geplanten neuen Baugebiet. Wenn man andere, ähnliche Fußwege im Ort betrachtet, gleichen die öfters einem öffentlichen Hundeklo, siehe z.B. Fußweg Lerchenhain zur Steinstraße.</p> <p>Sollte es Nottuln wieder nicht gelingen hoch qualitative Grundstücke anzubieten, die in diesem Fall die Natur durch den Grenzbach bietet, um ihre Einwohner in der Gemeinde zu behalten? Warum soll eine</p>	<p>Der festgesetzte Fuß- und Radweg entlang des Bachlaufes dient insbesondere der Naherholung. Durch den Weg werden einzelne Bauabschnitte vernetzt, ohne dass die öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssten. Des Weiteren dient der Weg der Unterhaltung und Pflege des angrenzenden Bachlaufes sowie einer eindeutigen Abgrenzung des Uferstreifens von den privaten Grundstücken.</p>	

	<p>natürlich vorhandene Grundstücks- und Wohngebietsgrenze nicht sinnvoll genutzt und eingebunden werden? Sollten in Nottuln Politiker, die nicht Bewohner des neuen Baugebietes werden, über die Interessen der Grundstückskäufer entscheiden? Warum fragt man nicht die Grundstücksinteressenten? Warum muss das Baugebiet mit mehreren Fußwegen durchkreuzt werden, da es sich letztendlich nicht um einen öffentlichen Park handeln soll? Der Anschluss an bestehende Baugebiete ist hinreichend gegeben. Die Gefahr, dass fremde Unbefugte (z.B. Einbrecher) hiermit der hinterseitige Zutritt zu den Häusern erleichtert wird, ist nicht von der Hand zu weisen. Soll der Fußweg nachts beleuchtet werden und damit der Steuerzahler neben den Baukosten ständig über Energiekosten belastet werden? Eine Beleuchtung wäre bei Umsetzung nämlich zwingend notwendig.</p> <p>Wir bitten nochmals dringend, von diesen Planungen Abstand zu nehmen und machen hiermit offiziell Einwände und Anregungen geltend.</p>	
2.	<p>Hiermit stelle ich den Antrag, den Bebauungsplan Nr. 112 "Westlich Dülmener Straße" dahingehend zu ändern, dass südlich der Planstraße 01 (siehe Anlage) neben dem vorgeschriebenen Sattel- und Pultdach auch das Walmdach zugelassen wird.</p> <p><u>Begründung:</u> Lobenswerter Weise wurde für diesen Bereich eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Für diese Art der Bebauung bietet sich ein Walmdach an. Dieses hat vor allem ästhetische Gründe: Bei zweigeschossigen Häusern wirken Walmdächer gefälliger im Vergleich zu Satteldächern, die diese Art von Häusern eher "kastig" und "klobig" erscheinen lassen. Des Weiteren ist eine solche Konstruktion nicht nur, relativ gesehen, einfach umzusetzen, sondern auch sehr kostengünstig. Meiner Meinung nach passt sich diese Art der Bedachung sehr gut in das ästhetische Gesamtbild des Baugebietes, welches durch diese Art der Bedachung in keiner Art unterbrochen bzw. gestört wird. Eine eigens durchgeführte Internetrecherche unterstreicht meinen Antrag, da ca. 80% der freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit einem Walmdach ausgeführt sind. Dies ist meiner Ansicht nach zufällig der Fall, sondern trägt meinen oben angeführten Argumenten Rechnung.</p> <p>Ich hoffe, dass in der Folge die sehr gute Möglichkeit des Bebauungsplanes Nr.112 eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen, dahingehend erweitert wird, dass auch Walmdächer für diesen Geltungsbe- reich als Bedachung zugelassen werden. Ich bitte Sie daher, meinem Antrag zuzustimmen.</p>	<p>Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes werden in bestimmten Abschnitten lediglich die Dachformen Sattel- und Pultdach zugelassen. Das Ziel einer geordneten Dachlandschaft ist insbesondere für lange Straßensequenzen wie südlich der Planstraße 01 städtebaulich sinnvoll. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird auf eine Festsetzung der Dachform verzichtet.</p>
3.	<p>In den Kreuzungsbereichen der "Planstraße 2" mit den Sackgassen "Planstraße 03" und "Planstraße 04" wurden jeweils bei beiden süd-westlich des Kreuzungsbereiches liegenden Grundstücken Stellplätze für Müllbehälter vorgesehen, damit die Anwohner der Sackgassen diese nicht am Tage der Abfuhr "planlos" an die Straße stellen müssen. Als Folge daraus wurden die außerhalb der Baufenster auf diesen Grundstücken möglichen Garagenstellflächen entfernt. Es ist sicherlich sinnvoll, eine solche Fläche vorzusehen, aber: Bei der Ausrichtung der beiden betreffenden Grundstücke hätte dies zur Folge, dass Garagen/ Stellplätze an der Westseite der Gebäude angeordnet werden müssten. Da die Westseite jedoch naturgemäß noch eine erhebliche Funktion für die natürliche Belichtung und Erwärmung des Gebäudes hat, ist es aus meiner Sicht nicht sinnvoll, Garagen an der Westseite zu errichten. Auch widerspricht eine solche Anordnung der Garagen der Ziffer C.5 der "Textlichen Festsetzungen" zum Bebauungsplan, da hier ausdrücklich so zu planen ist, dass der Energiebedarf minimiert wird.</p>	<p>Die festgesetzten Flächen für Abfallbehälter werden jeweils entsprechend der Anregung südöstlich der Einmündungsbereiche angeordnet, so dass die notwendigen Garagen westlich der Einmündungsbereiche jeweils östlich der Hauptbaukörper errichtet werden können.</p>

	<p>"Durch die Planung kompakter Gebäude und durch entsprechende Ausrichtung der Fassaden soll die passive Solarenergienutzung gefördert und Wärmeverluste vermindert werden." Eine mögliche Alternative wäre die Verlegung der beiden Müllbehälterstandorte auf die beiden Grundstücke, die jeweils südöstlich der Kreuzungsbereiche liegen. Die dann betroffenen Grundstücke könnten weiterhin Garagen / Stellflächen auf der Ostseite errichten und hätten ebenfalls die Westseiten zu Ihrer vollen Nutzung zur Verfügung.</p>	
4.	<p>Wir sind nach wie vor am Bau eines Weges interessiert zur unumgänglichen Bewirtschaftung unserer Häuser und freuen uns, dass dies im Entwurf berücksichtigt wurde bis zur Entscheidung durch die zuständigen Gremien.</p> <p>Im Gespräch wurde uns jedoch auch bewusst, dass durch das neu entstehende Wohngebiet mit einer starken Beschattung unserer Grundstücke zu rechnen ist, aufgrund der direkten Bebauung an die bestehende Grenze. Daher wäre es in unserem Interesse, wenn bei der Planung beachtet werden könnte, dass bevorzugt der Bau von eingeschossigen Wohneinheiten angestrebt wird, um die Beschattung einzugrenzen und auch die Privatsphäre aller betroffenen Anwohner der Coubertinstraße soweit wie möglich zu wahren.</p>	<p>Gemäß dem Rechtsplan zur erneuten Offenlage befindet sich der Weg unmittelbar entlang der Grenze des Geltungsbereiches.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 2. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verwiesen.</p>
5.	<p>Wir sind nach wie vor am Bau eines Weges interessiert zur unumgänglichen Bewirtschaftung unserer Häuser und freuen uns, dass dies im Entwurf berücksichtigt wurde bis zur Entscheidung durch die zuständigen Gremien.</p> <p>Im Gespräch wurde uns jedoch auch bewusst, dass durch das neu entstehende Wohngebiet mit einer starken Beschattung unserer Grundstücke zu rechnen ist aufgrund der direkten Bebauung an die bestehende Grenze. Daher wäre es in unserem Interesse, wenn bei der Planung beachtet werden könnte, dass bevorzugt der Bau von eingeschossigen Wohneinheiten angestrebt wird, um die Beschattung einzugrenzen und auch die Privatsphäre aller betroffenen Anwohner der Coubertinstraße soweit wie möglich zu wahren.</p>	<p>Gemäß dem Rechtsplan zur erneuten Offenlage befindet sich der Weg unmittelbar entlang der Grenze des Geltungsbereiches.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 2. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verwiesen.</p>
7.	<p>Im Sinne einer friedlichen Nachbarschaft befürworten wir den ursprünglich geplanten öffentlichen Weg, der direkt an den vorhandenen Grundstücken grenzt und stellen hiermit den Antrag, über diesen Weg Zugang zu unseren Grundstücken zu erhalten.</p>	<p>Gemäß dem Rechtsplan zur erneuten Offenlage wird der Fuß- und Radweg unmittelbar südlich der Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Damit wird ein fußläufiger Zugang zu den nördlich angrenzenden Grundstücken außerhalb des Plangebietes ermöglicht.</p>
8.	<p>Die Zufahrt von der Kreisstraße auf dem Plan entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Ich <u>rege an, die Planung dementsprechend abzuändern.</u></p>	<p>Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.</p>
9.	<p>Der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 112 entnehmen wir, dass für die erste Häuserreihe, die unmittelbar an die Grundstücke der Coubertin-Straße angrenzt, eine max. Traufhöhe von 6,5 m und eine max. Firsthöhe von 10,5 m vorgesehen ist. Da wir davon ausgehen, dass die künftigen Bauherren ihre Häuser in süd- und südwestliche Richtung ausrichten, bedeutet dies für die Anwohner der</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 2. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verwiesen.</p>

	<p>Coubertin-Straße, dass sie relativ kleinen Gärten erheblich an Sonnenstrahlung einbüßen.</p> <p>Da die Planung für das Baugebiet auch eine eingeschossige Bauweise (max. Traufhöhe von 4,0 m und max. Firsthöhe von 9,0 m) vorsieht, regen wir an, die eingeschossige Bauweisen in den Übergangsbereich von der bestehenden Bebauung zum neuen Baugebiet anzusiedeln. Durch diese Maßnahme würde das entstehende Beschattungsproblem für die Anwohner der Coubertin-Straße gemildert und damit sozialverträglicher.</p>	<p>Durch die Zweigeschossigkeit soll ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung an der Coubertinstraße geschaffen werden.</p>
10.	<p>Mit diesem Schreiben stellen alle Unterzeichner den Antrag, aus dem Baugebiet „Westlich Dülmener Straße“ jeweils einen eigenen Zugang zu unseren an die Baufläche direkt angrenzenden fünf Grundstücken zu erhalten. Am geeignetsten erscheint uns die Anlage eines öffentlichen Weges, wie er in der Sitzung am 13.01.2009 in den Bauplan eingezeichnet gewesen ist.</p>	<p>Gemäß dem Rechtsplan zur erneuten Offenlage wird der Fuß- und Radweg unmittelbar südlich der Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Damit wird ein fußläufiger Zugang zu den nördlich angrenzenden Grundstücken außerhalb des Plangebietes ermöglicht.</p>
11.	<p>Im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft und ihrer Mitglieder formulieren wir gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 112 „Westlich Dülmener Straße“ folgende Einwendungen:</p> <p>1. Für die Entwicklung eines neuen Baugebietes besteht kein Bedarf. Das in der Begründung des Flächennutzungsplanes angeführte Gutachten des Pestel Instituts ist weder aktuell noch repräsentativ. Der dort aufgeführte Bedarf ist utopisch. Die angeblich überdurchschnittliche Geburtenhäufigkeit (der Maßstab wird nicht angegeben) steht in keinem Verhältnis zu der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung, die sich auch in Nottuln weitgehend widerspiegelt. Ganz offensichtlich wird hier kein real vorhandener Bedarf in der Vorschau befriedigt, sondern der Versuch unternommen, einen Bedarf zu wecken, der derzeit und in absehbarer Zukunft nicht vorhanden sein wird. Bereits jetzt ist absehbar, dass aufgrund der vorgenannten Umstände zu erheblichen Vermarktungsproblemen aufgrund des fehlenden Bedarfs kommen wird. Zwar ist das Ziel, Nottuln für junge Menschen interessant zu machen, anerkenntenswert, jedoch werden hier die falschen Mittel gewählt.</p> <p>2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Belange des Naturschutzes und insbesondere des Tierschutzes missachtet, die im Gutachten des Büros für Umweltplanung Haese empfohlenen Fledermaus-Dachpfannen sind lediglich ökologische Kosmetik, die den berechtigten Belangen des Fledermausschutzes nicht wirksam gerecht werden können. Der überplante Raum weist eine besondere Eignung des Raumes für die Schleiereule und den Steinkauz aus. Durch die Überplanung wird der Lebensraum erheblich eingeschränkt, schutzwürdige Belange ergeben sich auch für das Rebhuhn und den Kiebitz sowie den Grünspecht.</p>	<p>Die Notwendigkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes wird durch diverse Veröffentlichungen gestützt: Die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Nottuln hat sich gemäß dem Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW bis 2004 um fast 14 % erhöht. Gemäß dem Gutachten des Pestel-Institutes Hannover 2005 soll sich diese positive Tendenz mindestens bis zum Jahr 2020 fortsetzen. So wird bis zum Jahr 2020 eine Zunahme der Haushalte um ca. 1.800 vorausgesagt. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW für 2009 konstatiert für den Eigentumsmarkt in Nottuln ein hohes Bedarfsniveau. Gemäß Pestel-Studie zum Wohnungsmangel in Deutschland aus März 2009 liegt der demographisch abgeleitete Wohnungsbedarf in den Kreisen Kleve, Borken und Coesfeld mit über 20 % am höchsten. Den relativ größten Gesamtbedarf aller Kreise hat der Kreis Coesfeld mit über 30 % des heutigen Bestandes.</p> <p>Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde ein gesondertes Gutachten (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese; Stolberg, Februar 2009) beauftragt. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass für keine der untersuchten geschützten Tierarten das Störungsverbot gemäß Artenschutzrecht durch das geplante Neubaugebiet verletzt wird. Die zu bebauende Fläche ist überwiegend offenes Ackerland. Dieses ist für die planungsrelevanten Arten nicht</p>

	<p>3. Der Bebauungsplan missachtet die Belange der angrenzenden Anwohner der Coubertinstraße.</p> <p>a) Unverständlich ist, dass in der letzten nördlichen Bauungsreihe des Bauungsplangebietes eine zweigeschossige Bauweise erlaubt sein soll. Diese hat für sich bereits insbesondere gegenüber den Eigentümern der direkt an der nördlichen Grenze gelegenen Grundstücke eine erdrückende Wirkung, da der Lichteinfall auf das jeweilige Grundstück, gerade von der attraktiven Südseite her, unterbunden wird.</p>	<p>von erheblicher Bedeutung. Die vom Bedenkenträger angeführte besondere Eignung des Raumes für die Schleiereule und den Steinkauz bezieht sich auf den Betrachtungsraum des Rasters 4010 / 3. Diese Fläche entspricht dem 3. Quadranten des Messtischblattes TK 25 ‚Nottuln‘ und hat eine Größe von ca. 5,6 km x 5,6 km.</p> <p>Die Belange der angrenzenden Anwohner der Coubertinstraße sind in die Gesamtplanung eingeflossen. Die angesprochene Planung des Wohngebietes wird kurz vorgestellt, um im Folgenden auf die Anregungen näher einzugehen:</p> <p>Zentrales Element und Leitidee des städtebaulichen Konzeptes ist die Anlage einer großen zusammenhängenden angerartigten Grünfläche, die sich in der Mitte des Plangebietes von Westen nach Osten erstreckt. Diese Grünfläche bildet den sozialen Mittelpunkt des Plangebietes und dient neben dem Spielen insbesondere sportiven Zwecken. In Anlehnung an die benachbarte Olympiastraße und gemäß dem olympischen Gedanken, dass Sport der menschlichen Verständigung dient, wird durch diese Grünfläche ein zentraler Ort innerhalb des Plangebietes angeboten, der in hohem Maße die Kommunikation und das soziale Miteinander fördert. Damit wird gleichzeitig die Identifikation des zukünftigen Bürgers mit seinem Wohngebiet aufgebaut und verstärkt. Diese zentralen Nutzungen können auch nur innerhalb einer zentralen Fläche stattfinden. Somit ist ausgeschlossen, dass die Grünfläche am nördlichen oder südlichen Rand des Plangebietes platziert wird. Die Zentralität der Grünfläche wird zusätzlich dadurch betont, dass die unmittelbar angrenzende Bebauung eingeschossig, die Bebauung zum Rand des Plangebietes zweigeschossig ausgebildet und festgesetzt wird.</p> <p>Die bestehende Bebauung südlich der Coubertinstraße wurde städtebaulich in dem Konzept für das neue Baugebiet aufgenommen. Daraus resultiert eine mögliche zweigeschossige Bebauung der nördlich der Planstraße 02 liegenden Grundstücke. Die Zweigeschossigkeit für das nördliche Baufenster wurde als Maximalwert und nicht als zwingende Vorgabe festgesetzt. Insofern handelt es sich um eine Angebotsplanung, die nicht realisiert werden muss.</p> <p>Auf die vorhandene Bebauung wurde städtebaulich durch die Zulassung von lediglich Einzelhäusern reagiert, so dass eine offene</p>
--	---	--

<p>b) Das wiegt umso schwerer vor dem Hintergrund, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,3 der Bedarf, in die Höhe zu bauen, bei höchstens 2 Parteien pro Haus nicht gegeben ist.</p> <p>c)</p> <p>d)</p> <p>e) Die Trauf- und Firsthöhen der an der nördlichen Grenze des Plangebietes liegenden Gebäude sind angesichts der First- und Traufhöhen der benachbarten Grundstücke viel zu hoch angesetzt.</p> <p>f) Dabei muss doch mehr ins Gewicht fallen, dass diese First- und Traufhöhen trotz der Tatsache festgesetzt wurden, dass die nördliche Bebauungsgrenze fast unmittelbar bis an die nördliche Grundstücksgrenze reicht, offenbar in dem einseitigen Bestreben, den künftigen Bewohnern des Plangebietes eine optimale Südausrichtung des Grundstücks zu ermöglichen. Auch diese Wahl der nördlichen Bebauungsgrenze verletzt offensichtlich die berechtigten Belange der benachbarten Anwohner der Coubertinstraße.</p> <p>g) Das Plangebiet ist in sich offen gestaltet und darauf angelegt, bei großen Abständen der Bau-</p>	<p>Bebauung entstehen wird. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 reduziert, um einer mögliche Verdichtung auf diesen Grundstücken entgegenzuwirken.</p> <p>Die Lage des Baufensters ermöglicht die gemäß § 1 Abs 6 Nr. 1 Baugesetzbuch allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und gemäß der Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen. Damit wird eine ausreichende Besonnung der Gebäude an der Coubertinstraße gewährleistet.</p> <p>Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen in den angrenzenden Baufenstern entsprechen einer zweigeschossigen Bauweise und damit den Höhen der Bestandsbebauung südlich der Coubertinstraße.</p> <p>Da der Abstand des nördlich gelegenen Baufensters zur Planstraße 02 3 m und zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches 4 m beträgt, wird ersichtlich, dass das Baufenster nicht nach Norden gelegt wurde, um eine Südausrichtung der zukünftigen Gebäude zu erzielen. Vielmehr ist beabsichtigt, dass nördlich der Planstraße 02 die Hausgärten westlich der zukünftigen Gebäude platziert werden, um damit die städtebauliche Dichte weitestgehend zu reduzieren.</p> <p>Um dort keine Nordgrundstücke zu erzielen, wurden die Grundstücke so angeordnet, dass Häuser mit Westgärten errichtet werden können. Dies führt zu einer geringen Grundstückstiefe, da ansonsten ungewöhnlich große Grundstücke entstehen würden. Die Bildung von Westgärten entspricht dem städtebaulichen Ziel, energetische Aspekte in der Planung zu berücksichtigen. Aus der Reihung von Westgärten folgt, dass zwischen den Gebäuden in der Realisierung voraussichtlich ein Abstand von mindestens 14 m liegen wird. Den Anregungen wird insofern gefolgt, dass die überbaubare Fläche (Baufenster) um 1 m nach Süden verlegt wird, so dass ein Abstand von 2 m zur Planstraße 02 festgesetzt wird. Des Weiteren wird das Baufenster um 0,5 m auf 12 m reduziert, so dass insgesamt ein Abstand von ca. 5,50 m zu den bestehenden Grundstücksgrenzen und mindestens ca. 11,50 m zu den Bestandsgebäuden entsteht.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorentwurf für das Plangebiet ist zu entneh-</p>
--	---

<p>körper untereinander möglichst viele Durchgangsmöglichkeiten zu schaffen, um auf diese Weise das Baugebiet attraktiver zu machen. Beide Aspekte, Durchgängigkeit und große Abstände der Baukörper, werden gegenüber den angestammten Anwohnern der Coubertinstraße verletzt. Die südlichen Teile der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke der Coubertinstraße sind davon geprägt, den Anwohnern zur Muße und Ruhe bei unmittelbarem Kontakt zur Natur zu dienen. Jedermann kann sich bei einem Ortstermin zur Sommerzeit davon überzeugen, dass durch die vorgesehene Planung die derzeit ausgeübte Nutzung der südlichen Teile der nördlich angrenzenden Grundstücke der Coubertinstraße abrupt beendet werden würde. Die Möglichkeit, die Gärten als Ruhe- und Rückzugsräume zu nutzen, würde vollständig entfallen.</p> <p>Diese Aspekte wiegen umso schwerer, als es leicht möglich wäre, die Belange der Anwohner der Coubertinstraße zu berücksichtigen. Durch die Anlegung eines Radweges unmittelbar auf der nördlichen Plangrenze würde den Bewohnern der Coubertinstraße die Möglichkeit eröffnet, an der vorgesehenen Offenheit und Durchgängigkeit des Plangebietes teilzunehmen. Ohne eine solche Durchgangsmöglichkeit stünden die Bewohner der Coubertinstraße vor der Situation, dass ihnen die Nähe zur Natur genommen worden wäre und auf den südlichen Teilen der Grundstücke eine regelrechte "Gettoisierung" der südlichen Teile der Grundstücke einsetzen würde, verbunden mit vollständigen Attraktivitätsverlust.</p> <p>h) Der angesprochene Radweg auf der nördlichen Bebauungsgrenze würde zugleich den Abstand zu den unmittelbar benachbarten Grundstücken, ähnlich wie auch auf der westlichen und östlichen Seite des Plangebiets, erhöhen, so dass die erdrückende Wirkung der Randgrundstücke kleiner wäre.</p> <p>i) Auch ist nicht ersichtlich, warum es nicht möglich sein sollte, in Fortführung der Planstraßen 2 bis 4 nach Norden Zugänge zu dem angesprochenen Radweg zu schaffen, die - insofern gleichberechtigt zu der Offenheit des Plangebietes - auch die Bewohner der Coubertinstraße an dieser neu geschaffenen Offenheit als Kompensation für den Verlust ihrer südlichen Gartenanlagen teilhaben zu lassen.</p>	<p>men, dass für den Übergangsbereich zwischen Bestandsbebauung an der Coubertinstraße und südlich angrenzender Neubebauung eine geringe Dichte und eine in sich offene Gestaltung beabsichtigt ist. Es liegt im Charakter der zeichnerischen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, dass einzelne Gebäude in einem durchgehenden Baufenster zusammengefasst werden. Dabei darf das Baufenster nicht fälschlicherweise als geplante Baumasse interpretiert werden. Die zukünftigen Baukörper ergeben sich aus dem Zusammenspiel zwischen festgesetzter Grundflächenzahl, festgesetzter Einzelhausbebauung, dem Grundstückszuschnitt und dessen Größe. Daraus ergibt sich eine mögliche Bebauung, die dem städtebaulichen Vorwurf entspricht.</p> <p>Ein möglicher Fuß- und Radweg oder Dungweg zwischen der Olympiastraße und der Dülmener Straße entlang der südlichen Grenze der Grundstücke an der Coubertinstraße wurde in einer eigenständigen Anliegerversammlung am 13. Januar 2009 erörtert. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg, entlang der nördlich neu geplanten Bebauung und somit parallel zur südlichen Planstraße 02 wird städtebaulich und verkehrstechnisch abgelehnt. Die Planstraße 02 erhält eine Mischverkehrsfläche, die auch als Fuß- und Radweg genutzt werden kann, so dass ein weiterer Fuß- und Radweg planerisch sinnvoll ist. Die Fuß- und Radweganbindung an den westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen und somit an die Olympiastraße und die Dülmener Straße wurde aufgenommen. Auch außerhalb des Plangebietes wird eine Erschließung an den vorhandenen Fuß- und Radweg an der Dülmener Straße erfolgen. Für einen privaten Weg (Dungweg), der durch die Anwohner übernommen wird, wurde in der Anliegerversammlung keine Mehrheit gefunden. Einige Anwohner möchten vielmehr Teilflächen für eine mögliche Bebauung oder Weiternutzung als zum Beispiel Garagen/Carports erwerben.</p> <p>Ein öffentlicher Fuß- und Radweg auf der gesamten Länge entlang der Gärten würde dem Wunsch nach Ruhe und Rückzugsraum in den Gärten widersprechen.</p>
--	---

<p>j) Aufgreifen möchten wir auch die der Gemeinde in verschiedenen Eingaben immer wieder vorgestellte Möglichkeit, auch an der nördlichen Bebauungsgrenze, beispielsweise hinter dem angesprochenen Radweg, einen Grünstreifen einzuplanen, der den Charakter der südlichen Teile der angrenzenden Grundstücke der Coubertinstraße - wenn auch mehr schlecht als recht - jedenfalls teilweise erhalten würde.</p> <p>k) Bei Berücksichtigung unserer vorstehenden Ausführungen würde zugleich die Attraktivität der Grundstücke der nördlichen Bebauungsreihe entscheidend gesteigert.</p> <p>l) Schließlich führen wir auch der guten Ordnung halber an, dass wir die Grundflächenzahlen der Baukörper der nördlichen Baulinie des Plangebietes für nicht nachvollziehbar groß halten.</p> <p>m) Jedenfalls sind die Zahl der erlaubten Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die Bebauungsgrenze unter Berücksichtigung des Planungsziels und der Tatsache, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, in keiner Weise aufeinander abgestimmt und führen im Ergebnis zu einer übergroßen Freiheit der künftigen Bewohner des Plangebietes zu Lasten der alteingesessenen angrenzenden Bewohner der Coubertinstraße.</p> <p>4) Die Eigentumsrechte der Anwohner der angrenzenden Coubertinstraße werden enteignungsgleich verletzt. Der Charakter der südlichen Teile der angrenzenden Grundstücke wird durch die vorhandene Planung derart verändert, dass von einer aufgezwungenen Nutzungsänderung des eigenen Grundstückes gesprochen werden muss. Es ist abzusehen, dass zahlreiche Anwohner ihre Lebensgewohnheiten drastisch ändern müssen. Dieser enteignungsgleiche Eingriff wiegt umso schwerer, als nahe liegende Gestaltungsmöglichkeiten, um diesen intensiven Eingriff abzumildern, aus unverständlichen Gründen</p>	<p>Das städtebauliche Konzept sieht drei Grünflächen vor. Zentrales Element und Leitidee des städtebaulichen Konzeptes ist die Anlage einer großen zusammenhängenden angerartigen Grünfläche, die sich in der Mitte des Plangebietes von Westen nach Osten erstreckt. Diese Grünfläche bildet den sozialen Mittelpunkt des Plangebietes und dient neben dem Spielen insbesondere sportiven Zwecken.</p> <p>Die Nord-Süd orientierte Grünfläche parallel zur Dülmener Straße verbleibt im Eigentum der angrenzenden Bestandsbebauung und wird als private Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche südlich des Baugebietes unmittelbar parallel zur Olympiastraße dient der Regenrückhaltung und teilweise der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Daraus ergibt sich ohne Berücksichtigung der privaten Grünfläche/des Bestands bereits ein Grünflächenanteil an der Gesamtfläche von ca. 20 %.</p> <p>Die zusätzliche Festsetzung einer weiteren Grünfläche wurde stadtplanerisch diskutiert, jedoch aufgrund der bereits geplanten Grünflächen und des zusätzlichen Pflegeaufwands für die Gemeinde nicht aufgenommen.</p> <p>Die Grundflächenzahl 0,3 entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl des vorwiegenden Teiles des Baugebietes und liegt unterhalb des Wertes der Bebauung an der Coubertinstraße.</p> <p>Die Festsetzung einer Einzelhausbebauung mit einer GRZ von maximal 0,3 dient einer offenen und lockeren Bebauung mit einer geringen Dichte entlang der Planstraße 02. Aufgrund der Grundstückszuschnitte ergibt sich eine Bebauung mit angrenzenden Westgärten, die einen großzügigen Eindruck sowohl zur Planstraße 02 als auch Richtung Norden vermitteln wird.</p> <p>Auch im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Erschließung wird eine städtebaulich sinnvolle Ausweisung von Grundstücken nördlich der Planstraße 02 gewählt, um eine einseitige Erschließung zu vermeiden.</p> <p>Wie bereits unter Punkt 3 ausgeführt wird auf die Belange der Anwohner der Coubertinstraße eingegangen. Auch auf die stattgefundene Anliegerversammlung wurde hingewiesen.</p> <p>Durch die geplanten Abstandsflächen der überbaubaren Flächen (Baufenster) von ca. 5,5 m zur Grundstücksgrenze und mindestens ca. 11,50 zu den Bestandsgebäuden werden die gemäß § 1 Abs 6</p>
--	---

<p>nicht ergriffen werden.</p> <p>5) Im Rahmen der Abwägung aller Belange ist nicht nur die enteignungsgleiche Wirkung des vorgesehenen Plans zu beklagen, sondern auch die offensichtliche Ungerechtigkeit und Ungleichheit, die im Vergleich der künftigen Bewohner mit den angrenzenden Bewohnern der Coubertinstraße vollzogen wird. In dem Plangebiet wird eine an Spiel, Fitness und Erholung orientierte Offenheit erstmals geschaffen, während die bislang vorhandene Offenheit der Grundstücke der Coubertinstraße nach Süden hin brutal beseitigt wird. Innerhalb des Plangebietes wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bewohnern der Coubertinstraße ein attraktives Baugebiet geschaffen, das auf die Belange derer, für die das Baugebiet auch erhebliche Werteinbußen ihrer Grundstücke bringen würde, keinerlei Rücksicht nimmt. Der Gleichheitsgrundsatz ist hier schon im Ansatz nicht gewahrt. Noch einmal möchten wir in diesem Zusammenhang die oben bereits erwähnte Tatsache ansprechen, dass mit dieser einseitigen Attraktivität zu Gunsten der künftigen Bewohner des Plangebietes und zu Lasten der angrenzenden Bewohner der Coubertinstraße bei objektiver Betrachtung ganz offensichtlich künstlich ein Bedarf erst geschaffen werden soll, von dem man anschließend hofft, dass die unangemessene Attraktivität der Bedingungen zu einer entsprechenden Vermarktungsmöglichkeit führt, obwohl ein entsprechender Bedarf dafür eigentlich nicht vorhanden ist.</p> <p>6) Unsere Mandantin und deren Anwohner stehen in engen Kontakt zu ihren Nachbarn auf der Coubertinstraße. Auf der ganzen Breite ist keine Bereitschaft vorhanden, das einseitige Vorgehen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans zu tolerieren. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen entsprechende Satzungsbeschlüsse in der vorgesehenen Form auf jeden Fall alle gerichtlichen Möglichkeiten einschließlich entsprechender Eilanträge ausgeschöpft werden. Dabei zeichnet sich bereits jetzt ab, dass die Bewohner der Coubertinstraße in enger Kostensolidarität zueinander stehen.</p> <p>7) Dabei geben wir zugleich zu verstehen, dass unsere Mandanten durchaus kompromissbereit sind und bereit wären, unter bestimmten Voraussetzungen sich das Baugebiet entwickeln zu lassen, auch wenn damit der jetzige paradiesische Zustand ein für alle Mal beendet wäre. Das setzt aber voraus, dass erstmalig erkennbar wäre, dass man die Belange der Bewohner der Coubertinstraße überhaupt wahrnimmt. Die vor Ort offenbar mündlich gemachten Zusagen, dass die bereits formulierten Einwendungen in den Abwägungsprozess einfließen werden, müssen wir zum jetzigen Zeitpunkt als bloße</p>	<p>Nr. 1 Baugesetzbuch allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und gemäß der Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen eingehalten, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen. Damit wird eine ausreichende Besonnung der Gebäude an der Coubertinstraße gewährleistet. Für weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Übernahme eines privaten Weges durch die Gesamtheit der Anlieger, war in der Anliegerversammlung keine Einigung unter den Anliegern ersichtlich.</p> <p>Die gemäß Landesbauordnung NRW notwendigen Abstandsflächen dienen sowohl der notwendigen Belichtung als auch dem sozialen Frieden. Die Abstandsflächen sind jeweils auf den eigenen Grundstücken zu realisieren. Das nördliche Baufenster wurde derart platziert, dass die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden können. Damit ist auch eine ausreichende Besonnung der Gebäude an der Coubertinstraße gewährleistet. Aus der Lage am Landschaftsrand lässt sich kein Wohnheitsrecht auf eine unverbaubare Aussicht herleiten. Somit kann die Einschränkung der Aussicht nicht als Eingriff in das Eigentumsrecht interpretiert werden.</p> <p>Die Belange der Anwohner an der Coubertinstraße wurden hinreichend im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>In der Abwägung bezüglich der Entwicklung des Plangebietes insgesamt wurden die Belange einer gesicherten und langfristigen Wohnraumversorgung gegenüber der Beeinträchtigung einzelner privater Belange untersucht und eine Entscheidung zur Entwicklung eines Wohngebietes südlich der Dülmener Straße getroffen.</p>
---	--

	Lippenbekenntnisse qualifizieren. An keiner Stelle ist bis jetzt irgendwo erkennbar geworden, dass die Belange der Bewohner der Coubertinstraße auch nur im Ansatz ernst genommen worden sind. Der Unterzeichner ist von der Eigentümergemeinschaft autorisiert, gegebenenfalls auch entsprechende Gespräche vor Ort zu führen, wenn wir der Gemeinde Nottuln mit unseren vorstehenden Äußerungen hoffentlich deutlich machen konnten, dass die Satzungsentwürfe in der vorliegenden Form mit Sicherheit durch eine entsprechende Normenkontrollklage zu Fall gebracht werden.	
12.	Die Einwendungen der Kanzlei Rehse werden voll inhaltlich unterstützt.	Es wird auf die Abwägung unter 11. verwiesen.
13.	<p>Hiermit zeigen wir, Familie Klaus Kroll Sylvia Lohrberg-Kroll, Ihnen an, dass eine Entwicklung des neuen Baugebietes kein Bedarf in der von Ihnen veranschlagten Größe in der Gemeinde Nottuln vorhanden ist. Die allgemeine Bevölkerungsentwicklung in Nottuln spricht nicht für diesen utopischen Bedarf an neuem Bauland. Die wirtschaftliche Infrastruktur in der Gemeinde kann bei weiten nicht die erforderlichen Arbeitsplätze bereitstellen um diesem, am Markt vorbei geplanten Baugebiet, in den nächsten Jahren auf eine tragbare finanzielle Basis zu stellen.</p> <p>Überhaupt nicht einzusehen ist eine Bebauung an der Nordgrenze des Baugebietes mit einer zweigeschossigen Bauweise. Der dadurch auf unsere Grundstücke veränderte Lichteinfall hätte eine erdrückende Wirkung. Die Tauf- und Firsthöhen sollten maximal den Höhen in der Coubertin-Str. 98-117 angeglichen erlaubt sein. Es ist unerträglich mit welcher Ignoranz die First- und Traufhöhen willkürlich erhöht werden obwohl die nördliche Bebauungsgrenze fast unmittelbar an die Grundstücksgrenze reicht. Hiermit werden die Belange der Anwohner in der Coubertin-Straße offensichtlich verletzt. Dass das Planungsgebiet in sich offen gestaltet ist, kann dieser gleiche Anspruch den Anwohnern der Coubertin-Straße nicht verwehrt werden.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass ein Radweg/Fußweg von der Olympia-Strasse zur Dülmener-Strasse eine</p>	<p>Die Notwendigkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes wird durch diverse Veröffentlichungen gestützt: Die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Nottuln hat sich gemäß dem Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW bis 2004 um fast 14 % erhöht. Gemäß dem Gutachten des Pestel-Institutes Hannover 2005 soll sich diese positive Tendenz mindestens bis zum Jahr 2020 fortsetzen. So wird bis zum Jahr 2020 eine Zunahme der Haushalte um ca. 1.800 vorausgesagt. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW für 2009 konstatiert für den Eigentumsmarkt in Nottuln ein hohes Bedarfsniveau. Gemäß Pestel-Studie zum Wohnungsmangel in Deutschland aus März 2009 liegt der demographisch abgeleitete Wohnungsbedarf in den Kreisen Kleve, Borken und Coesfeld mit über 20 % am höchsten. Den relativ größten Gesamtbedarf aller Kreise hat der Kreis Coesfeld mit über 30 % des heutigen Bestandes.</p> <p>Dabei ist nicht davon auszugehen, dass sämtliche Bewohner des Neubaugebietes in Nottuln arbeiten werden. Vielmehr ist anzunehmen, dass auch aus dem angrenzenden Oberzentrum Münster Grundstücke in Nottuln nachgefragt werden.</p> <p>Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,3, der Einzelhausbebauung, der festgesetzten Traufhöhe von maximal 6,50 m für eine zweigeschossige Bebauung und der vorgesehenen Parzellierung mit westorientierten Gartenflächen wurde die Bestandsbebauung an der Coubertinstraße hinreichend berücksichtigt. Durch die Zweigeschossigkeit soll ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen werden.</p> <p>Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen überschreiten nicht die entsprechenden Höhen der Hausgruppen Coubertinstraße 98 – 117.</p> <p>Ein kompletter öffentlicher Fuß- und Radweg zwischen Olympia-</p>

	<p>optimale Lösung für die offene Gestaltung des Anschlusses des neuen Baugebietes an die südliche Seite der Grundstücke der Coubertin-Straße ermöglichen würde. Der persönliche Rückzugsraum in den Gärten der Coubertin-Straße wird sonst der Vergangenheit angehören.</p> <p>Die erlaubte Zahl der Vollgeschosse ist in keiner Weise mit den angrenzenden Häusern der alteingesessenen Anwohner der Coubertin-Straße abgestimmt. Die Planungsmaßnahme verletzt unser Eigentumsrecht und kommt einer Enteignung gleich. Der Nutzungscharakter der angrenzenden Grundstücke wird zu drastischen Veränderungen der Lebensgewohnheiten führen. Dieser enteignungsgleiche Eingriff in die Lebensgewohnheiten wurde bis jetzt noch nicht einmal im Ansatz in die möglichen Gestaltungsvarianten im Ansatz in Erwägung gezogen. Hiermit geben wir zu verstehen, dass wir durchaus kompromissbereit sind wenn im Abwägungsprozess die Belange der Anwohner der Coubertin-Strasse, im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes, nun endlich gehandelt wird. Unserer Ansicht sind dies ausreichende Gründe um in einen Normenkontrollklage die Satzungsentwürfe in vorliegender Form zu Fall zu bringen.</p>	<p>straße und Dülmener Straße entlang der südlichen Grenzen der Grundstücke an der Coubertinstraße ist wegen der hohen Herstellungskosten nicht realisierbar und aufgrund der parallel verlaufenden Planstraße 02 auch nicht sinnvoll. Die Anlage eines Weges würde entgegen der Annahme des Bedenkenträgers die Einsehbarkeit in die angrenzenden Gärten erhöhen.</p>
14.	<p>Der Fußweg am südlichen Rand entlang der teuersten Grundstücke, die den Vorteil haben, eine ungestörte Sicht ins Grüne bieten zu sollen, setzt den Wert der Grundstücke erheblich herab. Wesentlicher Grund hierfür ist der Sicherheitsaspekt, dass insbesondere abends Personen die Zimmer ungehindert einsehen können, ohne dabei entdeckt werden zu können. Gerade für Frauen ist dieses ein erheblicher Unsicherheitsfaktor (Beobachtung). Die Einbruchsgefahr wird um ein Vielfaches erhöht. Als reales Beispiel dienen die Häuser am Fasanenfeld 2 (Biotoplage), die sich schon jetzt ab Beginn der Dunkelheit nur durch das komplette Herunterlassen der Rollläden am gesamten Haus vor ungebetenem Beobachtern schützen können. Dieses stellt eine deutliche Wertminderung für alle dar und trägt zu einem permanenten Unwohlsein bei.</p> <p>Ich bitte diesen Faktor noch einmal zu überlegen, zumal diese Grundstücke in Randlage die teuersten des Baugebietes sind. Wäre es eine Möglichkeit, diesen Weg tiefer zu legen, so dass die Grundstücke vom Weg aus nicht mehr einsehbar sind oder gibt es eine andere Lösung, die Bewohner vor ungebetenem Einblicken schützen kann?</p> <p>Vorschlag: Um das Problem nicht nur theoretisch zu betrachten, schlage ich vor, evtl. eine anonyme Befragung der betroffenen Eigentümer im Fasanenfeld II durchzuführen, um eine realistische Einschätzung über Vor- oder Nachteile eines Fußweges an den Grundstücken entlang zu bekommen.</p>	<p>Der festgesetzte Fuß- und Radweg entlang des Bachlaufes dient insbesondere der Naherholung. Durch den Weg werden einzelne Bauabschnitte vernetzt, ohne dass die öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssten. Des Weiteren dient der Weg der Unterhaltung und Pflege des angrenzenden Bachlaufes. Seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld wurde ein über die Planung hinausgehender Abstand zwischen Uferstreifen und privaten Grundstücksflächen gefordert.</p>
15.	<p>Hiermit zeige ich an, dass mir die Ausführungen und Einwände der Kanzlei Rehse und Partner gegen den o.g. Bebauungs- und Flächennutzungsplan bekannt sind und ich diese in vollem Umfang teile und unterstütze. Ich möchte Ihnen gegenüber auch deutlich machen, dass ich nötigenfalls auch im Rahmen einer Normenkontrollklage versuchen werde, die Einwände durchzusetzen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 11. verwiesen.</p>
16.	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass uns die Einwendungen, die die Sozietät Dr. Rehse und Partner im Namen der Eigentümergemeinschaft Coubertinstraße 51-55 am 07.04.09 zu Ihren Händen geschickt hat, bekannt sind und dass wir uns diesen Einwendungen in vollem Umfang anschließen. Insbesondere Punkt 4 und 5 (Benachteiligung der bereits ansässigen Bewohner der Coubertinstraße gegenüber den Neuzuzüglern = Planung auf Kosten Coubertinstraßenbewohnern) sollten unserer Meinung nach noch einmal überdacht und die Planung entsprechend geändert werden.</p> <p>Ergänzend zum o.g. Antrag beantragen wir darüber hinaus, die komplette Verkehrsführung nur über die Dülmener Straße noch einmal zu überdenken und derart zu ändern, wie es auf der Anhörung in der</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 11. verwiesen.</p> <p>Es wird beabsichtigt, die erstmalige Erschließung für das Baugebiet möglichst über die Dülmener Straße durchzuführen.</p>

	<p>Alten Amtmannei am 13.01.09 besprochen wurde : Teilung des Baugebiets durch eine Sperre 50 : 50 oder zumindest 30 : 70 mit zwei Ausfahrten, nämlich Dülmener Straße und zur Olympiastraße, um eine einseitige Belastung zu vermeiden.</p>	<p>Das Plangebiet wird bis auf wenige Häuser von der Dülmener Straße aus erschlossen. Eine öffentliche Verkehrsfläche mit Verbindung zur Olympiastraße ist vorgesehen, um die Durchfahrt für Müllfahrzeuge, Busse oder in Notfällen zu ermöglichen. Ursprünglich war beabsichtigt, das Baugebiet sowohl über die Dülmener Straße als auch die Olympiastraße anzubinden. Die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Schwerdhelm und Tjardes, Dezember 2008 stellte fest, dass bei einer durchgehenden Achse Dülmener Straße – Olympiastraße die Verkehre aus dem westlich des neuen Baugebietes gelegenen Siedlungsbereich voraussichtlich größer sind als diejenigen, die durch das neue Baugebiet selbst erzeugt werden. Deshalb werden adäquate verkehrstechnische Maßnahmen vorgesehen, um eine Durchfahrt für den allgemeinen Verkehr zu unterbinden. Mit Hilfe des Bebauungsplanes können diese Festsetzungen nicht getroffen werden.</p>
17.	<p>Unserem Schreiben am 07.03.2009 ist hinzuzufügen, dass uns die Ihnen am 07.04.2009 im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft Coubertinstraße 51-55 zugegangenen Einwendungen der Anwaltskanzlei Dr. Rhese und Partner bezüglich des Baugebietes Olympiastraße im Detail bekannt sind und uns diesen im vollem Umfang anschließen, nötigenfalls natürlich auch bis zur Normenkontrollklage. Um eine solide Grundlage für eben diese Klage zu schaffen, sende ich Ihnen hiermit nochmals unsere bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichten Einwendungen. Das Treffen vom 13.01.2009 in der Alten Amtmannei hat eindeutig gezeigt, dass der erste Entwurf zum entstehenden Baugebiet Olympiastraße bringt insbesondere für die Anwohner der Coubertinstraße schwerste Nachteile mit sich.</p> <p>Totale Beschattung und fast gänzliche Sichtblockaden wären die Folge. Aus diesem Grund sollte die auf dem derzeitigen aktuellen Bebauungsplan zentral ausgewiesene angerförmige Grünfläche mit einer Größe von ca. 2.800 m² entweder vollständig oder zumindest teilweise an die nördliche Bebauungsgrenze verlegt werden. Der Beschattung der an das neue Wohngebiet angrenzenden, mit damals gutem Grund südlich ausgerichteten Grundstücke würde so entgegengewirkt.</p> <p>Die aus dieser Maßnahme resultierende Süd-Verlagerung der Zufahrtstraße für die vorgesehene Nord-Bebauung würde die zu erwartende Lärmbelastigung der Coubertinstraßen-Anwohner deutlich minimieren. Es würden nach fertig gestellter Bebauung immerhin ca. 30 Häuser (zu einem großen Teil Doppelhäuser) angefahren werden. Bei einem heutigen Standard von 2 Kraftfahrzeugen pro Haushalt wäre das Verkehrsaufkommen alles andere als unerheblich. Die Vermarktungsmöglichkeit der an die Coubertinstraßengrundstücke unmittelbar angrenzenden und aus diesem Grund eher unattraktiveren Grundstücke des Baugebietes Olympiastraße würde sich schlagartig verbessern. Die Vorstellung, ein preislich hochwertiges Haus in unmittelbarer Nachbarschaft</p>	<p>Es wird auf die Abwägung unter 11. verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter 2. im Rahmend er frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verwiesen.</p> <p>Aufgrund der Verteilungsfunktion der Ringerschließung ist insgesamt nicht von erheblichen Lärmimmissionen durch den Ziel- und Quellverkehr auszugehen. Eine Verlagerung der Grünfläche an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches hätte zur Folge, dass der Verkehrslärm der Planstraße 02 unmittelbar auf die Grundstücke der Coubertinstraße einwirken würde. Es handelt sich außerdem zu einem großen Teil um Einzelhäuser. Gemäß Lärmgutachten des Büros für Lärmschutz Altenberge vom 26.01.2009 ist die Erhöhung</p>

<p>zu optisch nicht mehr sehr ansprechenden zumeist aus den 1980er Jahren stammenden Reihenhauskomplexen zu bauen scheint widersinnig.</p> <p>Durch eine zumindest anteilige Verschiebung der Grünfläche würde eine Anbindung des alten an das neue Wohngebiet hergestellt. Ein Miteinander würde geschaffen, wo nach derzeitiger Lage ein Gegenüber einander vorprogrammiert ist.</p> <p>Die durch RaumPlan Aachen (Erläuterungsbericht 12.11.08) beabsichtigte „Funktion eines Quartiersplatzes“, der dem „sozialen Miteinander, der Kommunikation und dem Spielen“ dienlich sei, bliebe auch und gerade bei einer Verlagerung des Streifens erhalten.</p> <p>Nachbarschaftsstreitigkeiten, Verzögerungen des Baubeginns durch Klageeinreichungen, Abwehrensprüche durch exzessive Beschattung u.ä. würden von vornherein unterbunden.</p> <p>Der Wertverlust der an das Baugebiet Olympiastraße direkt angrenzenden Coubertinstraßen-Grundstücke hielte sich in erträglichen Grenzen.</p> <p>Die geplante Wohnbaufläche (40.776 m²) bliebe unverändert.</p> <p>Die im neuen Baugebiet geplanten ausreichenden Abstände der Wohneinheiten zueinander würden auch zur angrenzenden Coubertinstraße eingehalten, womit die Privatsphäre aller Anwohner soweit möglich gewahrt bliebe.</p> <p>Da ein- und zweigeschossige Wohneinheiten geplant sind, erscheint es aus genannten Gründen ebenfalls sinnvoll, die eingeschossigen Häuser angrenzend zum Wohngebiet Coubertinstraße zu errichten. Die Abstandsfläche von 3 Metern muss durch beschriebene oder andere Maßnahmen wie die Ausweisung einer Baugrenze auf mindestens 7 Meter erweitert werden. Es darf nicht vergessen werden, dass ein Großteil der betroffenen Coubertinstraßen-Anlieger über keinen seitlichen und nur geringfügigen nördlichen Lichteinfall verfügen. Die Vorstellung, in Zukunft auf ein in 3 Meter Entfernung erbautes zweigeschossiges Haus zu blicken, lässt an Zwangskasernierung denken. Kein anderer Straßenzug ist so durch Enge gekennzeichnet und gebeutelt wie die Coubertinstraße.</p>	<p>der Lärmbelastung durch die zusätzliche Verkehrsbelastung unkritisch.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Der Abstand der festgesetzten Baufenster zur Bestandsbebauung der Coubertinstraße betrug an keiner Stelle bisher weniger als 10 m. Durch die Zweigeschossigkeit soll ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung an der Coubertinstraße geschaffen werden. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die überbaubare Fläche um 1 m nach Süden verlegt wird, so dass ein Abstand von 2 m zur Planstraße festgesetzt wird. Des Weiteren wird das Baufenster um 0,5 m auf 12 m reduziert, so dass insgesamt ein Abstand von ca. 5,5 m zu den bestehenden Grundstücksgrenzen und mindestens ca. 11,5 m zu den Bestandsgebäuden entsteht.</p>
---	--