

**Anlage 1: Abwägungsempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 „Zwischen Kirchplatz und Heriburgstraße“**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsempfehlung
1.	<p>Zuerst sei bemerkt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht hinreichend bestimmt abgebildet wird. Er soll die Parzellen 1048, 765, 764, 1142 der Flur 35 umfassen. Die derzeitige Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB, zerschneidet indes das Flurstück 764 an der Ostseite. Mithin erfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans das Flurstück 764 lediglich teilweise.</p> <p>Die derzeit vorzufindende Bebauung enthält fünf Geschäfte/Ladenlokale und ca. 20 Wohnungen. Mit dem geplanten Bauvorhaben kommen eine gewerbliche und eine Nutzung zu Wohnzwecken in etwa gleichem Ausmaße hinzu. Zwar ergeben sich aus den Planunterlagen bzw. dem Begründungsentwurf keine exakten Werte, doch lässt sich dies anhand der Anzahl der geplanten Stellplätze (18 für die Wohnnutzungen nebst 5-6 für die gewerblichen Nutzungen) in etwa herleiten.</p> <p>Zu dem Stellplatzbedarf sei indes angemerkt, dass die Verortungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO keiner Festsetzung zugeführt werden, so dass nicht abgesehen werden kann, ob diese den Vorgaben des § 51 BauO NRW in ihrer Umsetzung genügen können. Ferner erscheint die Anzahl von 5-6 Stellplätzen für „Büros und Praxen“ deutlich zu knapp bemessen, zumal der Grundriss laut Begründungsentwurf „flexibel unterschiedliche Anteile der Nutzungen“ zulassen soll.</p> <p>Aus der projektierten Bebauung resultiert eine sehr starke Verdichtung und Versiegelung des Plangebiets insgesamt. Es mag sein, dass es sich dabei um eine durchaus sinnvolle „Nachverdichtung“ handeln kann, bei der Gesamtbetrachtung darf allerdings nicht übersehen werden, dass es vorliegend um ein kleines Gebiet innerhalb eines dörflich/ländlich strukturierten Ortes geht und nicht um</p>	<p>Zur Klarstellung wird im Amtsblatt immer ein Lageplan beigelegt.</p> <p>Bei derzeit angedachten 9 Wohnungen im Neubau und drei Wohnungen im Haus Händler werden 12 Stellplätze benötigt. Für die Praxen oder die Büronutzung wird je nach Art der Nutzung im Baugenehmigungsverfahren die Anzahl der benötigten Stellplätze gefordert. Die vorgesehene Anzahl von 8 weiteren Stellplätzen ist jedoch realistisch.</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird der Anteil der Wohn- und Gewerbeflächen geregelt, so dass es nicht möglich sein wird, dass beispielsweise ein komplettes Ärztehaus entstehen kann.</p> <p>Bereits vor Durchführung der Planung und vor dem Rückbau eines Anbaus durch den Vorhabenträger bestand in dem Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad durch den Anbau, die Garagen, deren Zufahrten und Gartenhäuser. Nottuln ist zwar keine Großstadt - weshalb im Plangebiet trotz der zentralen Lage auch absichtlich kein Kerngebiet mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von 100 % festgesetzt werden soll – aber</p>



<p>BauNVO führt; dem Rücksichtnahmegebot wird nicht hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei noch dargetan, dass bei der projektierten Gebäudeform (zwei Vollgeschosse nebst aufsetzendem Staffelgeschoss) die Möglichkeit der Begehbarkeit der Terrassen bzw. Balkone über dem 2. Vollgeschoss gegeben sein soll. Daraus entstehen sog. Freisitze, die auf Grund der Plateauwirkung ungeschützte Einblicke in die Umgebungsbebauung erlauben. Im Interesse der jetzigen Nachbarschaft sollte eine solche Möglichkeit ausgeschlossen bzw. zumindest eingegrenzt werden, so dass zumindest insoweit das nachbarliche Rücksichtnahmegebot Beachtung findet.</p> <p>Fernerhin bedarf es zur Sicherung der Höhenzustände einer Festsetzung gem. § 16 Abs. 4 i.V.m. § 18 BauNVO im Rahmen des Bebauungsplans; widrigenfalls kann gar keine verlässliche Aussage dazu gemacht werden, ob die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Baugrenzen die notwendigen Abstände gem. § 6 BauO NRW achten; letzteres ist ohnehin u.a. eine Frage der (Außen-) Wandhöhen und der möglichen Inanspruchnahme des (mittlerweile allseitigen) Schmalseitenprivilegs. Die Baugrenzen sind nicht geeignet, eine gleichzeitige (Wand-) Höhenbegrenzung zu bewirken.</p> <p>Wie eine GRZ von 0,56 zustande kommen soll, ist unserem Mandanten nicht erklärlich. Wir haben uns diesbzgl. erlaubt, in eine bestehende Flurkarte das geplante Baufenster einzuzeichnen, vgl. Anlage. Jedenfalls auf den Flurstücke 764, 765 ist eine Versiegelung zu erkennen, die offensichtlich über dem erlaubten Maß von 0,6 liegt.</p> <p>Die Erschließungsfrage soll über eine Zufahrt vom Stiftsplatz aus Beantwortung finden. Das geplante Vorhaben soll also verkehrlich durch das Nadelöhr zwischen den Flurstücken 116 und 91 angefahr-</p>	<p>schon eine Auflockerung durch verschiedene Vor- und Rücksprünge zu erkennen, die Gestaltung kann ebenfalls zu einer Auflockerung beitragen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird nicht verletzt. Ein Indiz dafür ist, dass die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW eingehalten werden. Ein weiteres ist die Vorprägung durch eine dichte Bebauung im Ortskern als beispielsweise in Wohngebieten.</p> <p>Eine Einsicht durch benachbarte Wohnbebauung ist nahezu in jedem Wohngebiet möglich und kann nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist ergänzt worden.</p> <p>Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese ist einzuhalten.</p> <p>Bei der Anzahl von neun geplanten Wohnungen und ein bis zwei gewerblichen Nutzungen ist die zu erwartende Zu- und Abfahrtstätigkeit begrenzt. Geht man von 18 Bewohnern mit durchschnittlichen 3,5 Fahrten</p>
--	--

<p>ren werden (Häuser Stöveken und Dondrop). Bei der beabsichtigten Nutzung in Form von Wohnungen, Büros, Arztpraxen, wird ein nicht unerheblicher Zu- und Abgangsverkehr entstehen, ganz abgesehen vom Park-/Suchverkehr. Es erscheint unvertretbar, die Verkehrsabwicklung durch diese einzige Engstelle zu vollführen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass es zu nachhaltigen Problemen führt, die bei Veranstaltungen im Ortskern (Umzüge, Veranstaltungen, z.B. Martinimarkt) entstehen werden. Unser Mandant hat große Sorge, dass für alle Zeiten in jedem Fall eine reibungslose Anfahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge in Form der „Nadelöhrlösung“ gewährleistet sein wird. Auf Grund der Zufahrtsenge ist darüber hinaus ein notwendiger Begegnungsverkehr vollkommen unmöglich.</p> <p>Unser Mandant ist der Auffassung, dass die Belange von Natur, Landschaft und Ökologie durch das projektierte Bauvorhaben im Plangebiet durchaus betroffen sind. Dies betrifft zuerst einmal den Wert von Freifläche, Licht und Luft auch bei der projektierten verdichteten Bebauung. Betrachtet man den Ortskern der Gemeinde Nottuln insgesamt, erkennt man eindeutig, dass an mehreren Stellen, insbesondere im Bereich der Wohnquartiere, immer noch kleinere „grüne Inseln“ geblieben sind. Auch im Plangebiet müssen daher derlei angemessene Freiflächen verbleiben, um der Nachbarschaft Freifläche, Licht und Luft entsprechend zu belassen.</p>	<p>pro Tag aus, aufgrund der zentralen Lage von einem Anteil von 50 % für den motorisierten Individualverkehr sowie einem PKW-Besetzungsgrad von 1,2 kommt man für die Wohnungen auf 27 Fahrten pro 24 Stunden. Dies stellt selbstverständlich nur eine Annahme dar und hängt u.a. auch von der Art der Bewohner ab (Senioren, Familien, Berufstätige ...). Das Verkehrsaufkommen für die gewerblichen Nutzungen ist wesentlich schwerer zu prognostizieren. Geht man von 10 Beschäftigten (ca. 520 m<sup>2</sup> Geschossfläche) und durchschnittlichen 3,3 Fahrten/Beschäftigten sowie einem MIV-Anteil von 70 % und einem PKW-Besetzungsgrad von 1,1 aus kommt man auf 21 Fahrten/24 Stunden. Zusammen hätten Beschäftigte und Bewohner 45 Fahrten pro Tag. Bei üblicherweise angesetzten 10 % für die Spitzenstunde wären dies gerade 5 Fahrten pro Spitzenstunde. Dazu kommt der Kundenverkehr der stark von der Art der Praxis abhängt. Diese Zahlen stellen lediglich Prognosen aufgrund von Erfahrungs- und Durchschnittswerte dar, sollen aber verdeutlichen, dass die Frequenz voraussichtlich insgesamt nicht sehr hoch sein wird. Nichtsdestotrotz sind die Anregungen was die Art der Erschließung betrifft ernst zu nehmen, da hier ein historischer Ortskern zusätzlich mit Verkehrsaufkommen belastet wird und die Erschließungssituation recht eng ist. Für den Rettungsdienst ist die Zufahrtssituation jedoch ausreichend. Dafür wird eine Mindestbreite von 3,50 m benötigt; diese ist gegeben.</p> <p>Natürlich stellt die geplante Bebauung zudem was vorhanden ist einen ökologischen Eingriff da. Im Vergleich zu den Vorhaben, die dort nach derzeit geltendem Recht zulässig sind und dem was dann nach dem Bebauungsplan zulässig ist, kann nicht von einem erheblichen Eingriff gesprochen werden.</p> <p>Hier muss der Gedanke der Nachverdichtung und der Durchgrünung von Wohnquartieren im Ortskern einander gegenüber gestellt werden und abgewogen werden welcher Aspekt stärker gewichtet wird. In diesem Fall wird die Durchgrünung angesichts des zentralen Standortes zurück gestellt.</p>
--	--

<p>Gleichzeitig werden die Belange von Boden und Wasser ganz erheblich tangiert. Durch das projektierte Gebäude und die befestigten Anlagen ist zum einen eine umfangreiche Versiegelung des Bodens unausweichlich. Diese Versiegelung wäre möglicherweise nicht der entscheidende Punkt, es ist jedoch gleichzeitig zum anderen ein ganz empfindlicher Eingriff in den Wasserhaushalt zu befürchten. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Nonnenbach an, die Flächen des Plangebiets liegen damit im Einzugsbereich dieses Gewässers mit einem verhältnismäßig hohen Grundwasserstand. Außerdem ist bekanntlich Schwemmsanduntergrund auf den überplanten Flurstücken vorhanden, was die Gründung des projektierten Gebäudes äußerst schwierig werden lässt. Insoweit müssten zunächst einmal Kernbohrungen gemacht werden, um eine verlässliche Aussage über den Status quo zu erhalten; widrigenfalls sind Standsicherheitsbedenken im Sinne des § 15 BauO NRW nicht von der Hand zu weisen.</p> <p>Ohne im Einzelnen darstellen zu wollen, inwieweit durch diesen Eingriff Schäden entstehen können, muss in jedem Fall eine sachgerechte Überprüfung und Einschätzung im Hinblick auf mögliche Folgewirkungen auch in Ihrem Hause erfolgen. Sollten durch ein etwaiges Abpumpen des Grundwassers derartige Folgewirkungen nicht auszuschließen sein, müssten in jedem Fall vorbeugende Maßnahmen getroffen werden, um Schäden an der Nachbarbebauung zu vermeiden. Diese Problematik ist nicht neu, denn etwa im Jahre 1975 sind beim Bau eines Nebengebäudes im jetzigen Plangebiet Schäden an dem Gebäude unseres Mandanten entstanden. Es mussten seinerzeit erhebliche zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mehrfach enthaltene Feststellung, dass durch die Festsetzungen keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten stehen, können aus Sicht unseres Mandanten - zumal in dieser pauschalen Form - nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>Eine bodengutachterliche Stellungnahme liegt vor. Eine Bebaubarkeit ist gegeben. Wie diese ausgeführt wird, ist Sache der Ausführungsplanung und nicht der Bauleitplanung.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,</li><li>- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete nicht hervorgerufen werden,</li><li>- mit der Planung keine Erhöhung der im Sinne der Einfügung gem. § 34 BauGB bereits zulässigen Versiegelung erfolgt und entsprechend kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet</li></ul>
--	---

	<p>Insgesamt möchte unser Mandant abschließend betonen, dass er keineswegs grundsätzlich gegen eine Bebauung des Plangebiets ist. Jedoch dürfen wir um nachhaltiges Überdenken der jetzigen Planungskonzeption unter Berücksichtigung vorgenannter Gesichtspunkte bitten.</p>	<p>wird</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die Belange des Denkmalschutzes durch den Erhalt des Gebäudes „Haus Händler“ und die Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auch im Sinne wichtiger Sichtbeziehungen im historischen Ortskern beachtet werden und</li><li>– das Plangebiet infolge der bestehenden Nutzungen keine sonstigen hochwertigen Umweltstrukturen aufweist</li></ul> <p>Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet. Angesichts des überschaubaren Plangebietes ist eine kartografische Darstellung nicht erforderlich.</p> <p>Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.</p>
2. Vier Anwohner	<p>der Planung des Vorhabens, welches im Gebiet des o.a. Bebauungsplanes entstehen soll, sind wir unmittelbar betroffen. Wir sehen den Wohnwert unserer Wohnungen am Kirchplatz durch die geplante verdichtete Bebauung erheblich beeinträchtigt.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Durch das Bauvorhaben im Planungsgebiet werden städtebauliche Belange des Ortskernes erheblich tangiert. Der neue, geplante Baukörper hat erhebliche Ausmaße und erscheint im Hinblick auf die Nachbarbebauung insgesamt überdimensioniert. Die jetzige Bebauung (das jetzige „Wohnquartier“ / alle Häuser rund um das Plangebiet) enthält fünf Geschäfte/Ladenlokale und ca. 20 Wohnungen. Mit dem geplanten Gebäude kommen eine gewerbliche und eine Nutzung zu Wohnzwecken in etwa gleichem Ausmaße hinzu. Es ergeben sich aus den Planunterlagen zwar keine genauen Werte, diese lassen sich aber aus der Anzahl der geplanten Stellplätze (23 bis 24) in etwa ableiten.</li><li>2. Durch die vorgesehene Bebauung erfolgt eine starke Verdichtung des Plangebietes insgesamt. In diesem Zusammenhang wäre darauf hinzuweisen, dass es sich hier zwar</li></ol>	<p>Der geplante Baukörper ist in der Tat massiver als die umliegenden Gebäude. Betrachtet man jedoch nicht die direkt angrenzenden Gebäude sondern weitere Gebäude in unmittelbarer Umgebung, fällt die Bebauung nicht aus dem Rahmen. Auch die Höhe des geplanten Baukörpers weicht nicht wesentlich von den vorhandenen Bauten ab. Insgesamt ist der Baukörper durch das Flachdach jedoch auf jeden Fall recht massiv. Hier muss der Aspekt der Nachverdichtung gegenüber den Belangen der Anwohner vorangestellt werden.</p> <p>Bereits vor Durchführung der Planung und vor dem Rückbau eines Anbaus durch den Vorhabenträger bestand in dem Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad durch den Anbau, die Garagen, deren Zufahrten und</p>

<p>um eine durchaus sinnvolle „Nachverdichtung“ im Sinne der Bestimmungen des Baugesetzbuches handeln kann, bei der Gesamtbetrachtung sollte aber auch gesehen werden, dass es hier ein kleines Gebiet innerhalb eines dörflich/ländlich strukturierten Ortes geht und nicht um einen entsprechenden Innenstadtbereich einer Großstadt. Im Gegensatz zu den Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf halten wir die geplante Nutzungsdichte im Hinblick auf die Verhältnisse im historischen Ortskern nicht für angemessen.</p> <p>3. Zum Maß der baulichen Nutzung wäre weiter anzuführen, dass zwar die vorgesehene Verdichtung auf der Grundlage der Grundflächen-Zahl von 0,56 den zulässigen Werten entspricht, dieser Wert aber nur zustande kommt, weil das Plangebiet auch das „Anwesen Händler“ mit einer verhältnismäßig großzügigen Freifläche rund um das Haus umfasst. Ohne die Flächen „Haus Händler“ wäre eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 wohl nicht zu erreichen.</p> <p>4. Zu den geplanten Gebäudehöhen wäre festzustellen, dass ein insgesamt dreistöckiges Gebäude (zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) die Firsthöhen einiger Nachbarhäuser nach unserer Auffassung überschreiten wird. Eine genaue Vermessung der Höhen wäre deshalb notwendig. Die Aussage, dass das geplante Gebäude die Höhen der umliegenden Gebäude <u>aus allen möglichen Blickpunkten unterschritten wird</u>, wird von uns bezweifelt.</p> <p>Auch die Angabe, das Gebäude sei von allen Seiten nicht einsehbar, kann ebenfalls nicht zutreffen. Von der Heriburgstraße hat man in Höhe des Parkplatzes Pfarrheim einen sehr guten Einblick in das Plangebiet bzw. auf das künftige Gebäude.</p> <p>Es muss auch erwähnt werden, dass mit dem geplanten Gebäude erstmals im Ortskern ein Gebäude mit Flachdach entstehen würde. Außer bei Nebenanlagen/Garagen gibt es bislang nur Gebäude mit geneigten Dächern.</p> <p>Zur Frage der Ästhetik ist anzumerken, dass auf der Nordseite des Komplexes eine ca. 40 m (mehr oder weniger) lange und ca. 6 m bzw. ca. 9 m hohe gerade Wand entsteht, was u.E.</p>	<p>Gartenhäuser. Nottuln ist zwar keine Großstadt - weshalb im Plangebiet trotz der zentralen Lage auch absichtlich kein Kerngebiet mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von 100 % festgesetzt werden soll – aber auch kein Dorf. Die Festsetzung eines Mischgebietes und der damit zulässigen Versiegelung von 60 % für Hauptnutzungen und insgesamt 80 % inklusive Flächen für Nebenanlagen wird dem Charakter Nottulns aber auch in der zentralen Lage und vor dem Gedanken der Nachverdichtung gerecht.</p> <p>Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese ist einzuhalten.</p> <p>In der Begründung wird lediglich aufgeführt, dass die Firsthöhen des Haus Händler unterschritten wird, nicht die anderer Gebäude im Ortskern. Dort geht es um die Gesamthöhe. <i>„Insgesamt wird mit dem Neubau auch aus allen möglichen Blickpunkten des historischen Ortskernes die Höhe der umliegenden Gebäude unterschritten.“</i> Die beigefügten Ansichten sollen dies veranschaulichen. Die Begründung wurde jedoch in Bezug auf diesen Punkt deutlicher formuliert.</p> <p>Von der Heriburgstraße ist das Gebäude teilweise sichtbar. Hierbei handelt es sich nicht um einen Blick aus dem historischen Ortskern und wird darum als weniger gravierend betrachtet.</p> <p>Bis auf kleinere Anbauten ist dies so. Denkmalrechtlich spielt dies keine Rolle. Gestalterisch ist dies eine Entscheidung die getroffen werden muss, ob dies für den rückwärtigen Bereich akzeptabel ist oder nicht.</p> <p>Gerade im Ortskern gibt es in vielen Bereich lange Gebäudekomplexe ohne Baulücken. Als Beispiele seien genannt: Hannoff, die St. Martinus Kirche, der Gebäudekomplex Ecke Heriburgstraße/Kurze Straße, etliche Gebäude in der Burgstraße oder am Kirchplatz sowie in der kurzen Straße. Dies wird durch die Untergliederung als nicht störend, erdrückend oder monoton wahrgenommen. Auch bei dem geplanten Objekt ist jetzt</p>
--	---

<p>nicht unbedingt einer besonders guten Lösung entspricht. Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass bei der Gebäudeform (zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss) die Möglichkeit der Begehbarkeit der wie Balkone wirkenden Freiflächen über dem zweiten Vollgeschoss gegeben ist (zumindest theoretisch). Im Interesse der jetzigen Nachbarschaft sollten hier Balkone und Terrassen nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.</p> <p>5. Die Frage der Erschließung des Plangebietes halten wir für problematisch. Das geplante neue Gebäude kann nur über den Stiftsplatz (zwischen den Häusern Stöveken und Dondrup) erreicht werden. Bei der vorgesehenen Nutzung (Wohnungen, Büros, Arztpraxen) wird ein nicht unerheblicher Zu- und Abgangsverkehr entstehen. Es ist zu fragen, ob die Abwicklung dieser Verkehre durch eine einzige „Engstelle“ in dieser Form vertretbar ist. Hinzuweisen wäre hier im besonderen auf die Probleme, die bei Veranstaltungen im Ortskern (Umzüge, Veranstaltungen - z.B. Martini-Markt) entstehen werden. Kann für alle Zeiten in jedem Fall eine reibungslose Anfahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge gewährleistet werden?</p>	<p>schon eine Auflockerung durch verschiedene Vor- und Rücksprünge zu erkennen, die Gestaltung kann ebenfalls zu einer Auflockerung beitragen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird nicht verletzt. Ein Indiz dafür ist, dass die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW eingehalten werden. Ein weiteres ist die Vorprägung durch eine dichte Bebauung im Ortskern als beispielsweise in Wohngebieten.</p> <p>Bei der Anzahl von neun geplanten Wohnungen und ein bis zwei gewerblichen Nutzungen ist die zu erwartende Zu- und Abfahrtstätigkeit begrenzt. Geht man von 18 Bewohnern mit durchschnittlichen 3,5 Fahrten pro Tag aus, aufgrund der zentralen Lage von einem Anteil von 50 % für den motorisierten Individualverkehr sowie einem PKW-Besetzungsgrad von 1,2 kommt man für die Wohnungen auf 27 Fahrten pro 24 Stunden. Dies stellt selbstverständlich nur eine Annahme dar und hängt u.a. auch von der Art der Bewohner ab (Senioren, Familien, Berufstätige ...). Das Verkehrsaufkommen für die gewerblichen Nutzungen ist wesentlich schwerer zu prognostizieren. Geht man von 10 Beschäftigten (ca. 520 m<sup>2</sup> Geschossfläche) und durchschnittlichen 3,3 Fahrten/Beschäftigten sowie einem MIV-Anteil von 70 % und einem PKW-Besetzungsgrad von 1,1 aus kommt man auf 21 Fahrten/24 Stunden. Zusammen hätten Beschäftigte und Bewohner 45 Fahrten pro Tag. Bei üblicherweise angesetzten 10 % für die Spitzenstunde wären dies gerade 5 Fahrten pro Spitzenstunde. Dazu kommt der Kundenverkehr der stark von der Art der gewerblichen Nutzung abhängt. Diese Zahlen stellen lediglich Prognosen aufgrund von Erfahrungs- und Durchschnittswerte dar, sollen aber verdeutlichen, dass die Frequenz voraussichtlich insgesamt nicht sehr hoch sein wird. Nichtsdestotrotz sind die Anregungen was die Art der Erschließung betrifft ernst zu nehmen, da hier ein historischer Ortskern zusätzlich mit Verkehrsaufkommen belastet wird und die Erschließungssituation recht eng ist. Für den Rettungsdienst ist die Zufahrtssituation jedoch ausreichend. Dafür wird eine Mindestbreite von 3,50 m benötigt, diese ist gegeben.</p>
--	--

	<p>6. Die Belange von Natur, Landschaft und Ökologie sind durch das Bauvorhaben im Plangebiet durchaus betroffen.</p> <p>a. Der Wert von Freifläche, Licht und Luft muss auch bei verdichteter Bebauung gesehen werden. Betrachtet man den Ortskern Nottuln insgesamt (s. beigefügte Kopie eines Luftbildes), erkennt man eindeutig, dass an mehreren Stellen / im Bereich der Wohnquartiere immer noch kleine „grüne Inseln“ geblieben sind. Wir nehmen in Anspruch, dass auch im Plangebiet angemessene Freiflächen verbleiben müssen, um der Nachbarschaft Freifläche, Licht und Luft zu belassen.</p> <p>b. Die Belange von Boden und Wasser werden erheblich tangiert. Durch das Gebäude und die befestigten Anlagen ist zum einen eine umfangreiche Versiegelung des Bodens unausweichlich. Die Versiegelung wäre möglicherweise nicht der entscheidende Punkt, es ist jedoch gleichzeitig ein empfindlicher Eingriff in den Wasserhaushalt zu befürchten. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Nonnenbach an, die Flächen des Plangebietes liegen damit im Einzugsbereich dieses Gewässers mit einem verhältnismäßig hohen Grundwasserstand; außerdem ist Schwemmsanduntergrund vorhanden, was die Gründung des Gebäudes u.U. schwierig werden lässt. Ohne im Einzelnen darstellen zu können, inwieweit durch diesen Eingriff Schäden entstehen können, bitten wir jedoch in jedem Fall um eine sachgerechte Überprüfung und Einschätzung im Hinblick auf mögliche Folgewirkungen. Sollten durch ein etwaiges Abpumpen des Grundwassers derartige Folgewirkungen nicht auszuschließen sein, müssten u.E. in jedem Fall vorbeugende Maßnah-</p>	<p>Natürlich stellt die geplante Bebauung zudem was vorhanden ist einen ökologischen Eingriff da. Im Vergleich zu den Vorhaben, die dort nach derzeit geltendem Recht zulässig sind und dem was dann nach dem Bebauungsplan zulässig ist, kann nicht von einem erheblichen Eingriff gesprochen werden.</p> <p>Hier muss der Gedanke der Nachverdichtung und der Durchgrünung von Wohnquartieren im Ortskern einander gegenüber gestellt werden und abgewogen werden welcher Aspekt stärker gewichtet wird. In diesem Fall wird die Durchgrünung angesichts des zentralen Standortes zurück gestellt.</p> <p>Eine bodengutachterliche Stellungnahme liegt vor. Eine Bebaubarkeit ist gegeben. Wie diese ausgeführt wird ist Sache der Ausführungsplanung und nicht der Bauleitplanung.</p>
--	---	---

	<p>men getroffen werden, um Schäden an der Nachbarbauung zu vermeiden. Hier verweisen wir auf eine Problematik, die etwa 1975 (?) beim Bau eines Nebengebäudes im Plangebiet entstanden ist. Durch diesen Bau sind Schäden an dem Gebäude Kirchplatz 8 entstanden; es mussten seinerzeit zusätzliche Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>c) Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mehrfach enthaltene Feststellung, dass durch die Festsetzungen keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen, können aus unserer Sicht in dieser pauschalen Form nicht nachvollzogen werden. Es wäre in diesem Zusammenhang sicher möglich, uns die Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung des Plangebietes (Ziff. 11.5 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf) zu erläutern.</p> <p>Die vorstehend geäußerten Bedenken lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung im Plangebiet.</li><li>- Wichtig ist die Einfügung des Gebäudes in den historischen Ortskern und Begrenzung des Gebäudes einschließlich der damit verbundenen Nutzung auf ein angemessenes Maß,</li></ul>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,</li><li>– Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete nicht hervorgerufen werden,</li><li>– mit der Planung keine Erhöhung der im Sinne der Einfügung gem. § 34 BauGB bereits zulässigen Versiegelung erfolgt und entsprechend kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird</li><li>– die Belange des Denkmalschutzes durch den Erhalt des Gebäudes „Haus Händler“ und die Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auch im Sinne wichtiger Sichtbeziehungen im historischen Ortskern beachtet werden und</li><li>– das Plangebiet infolge der bestehenden Nutzungen keine sonstigen hochwertigen Umweltstrukturen aufweist</li></ul> <p>Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet. Angesichts des überschaubaren Plangebietes ist eine kartografische Darstellung nicht erforderlich.</p> <p>Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.</p>
--	--	---

	mit der die Nachbarschaft „gut leben kann“.	
--	---	--

**Frühzeitige Behördenbeteiligung**

<b>LWL-Archäologie für Westfalen</b>	Durch die Planung ist ein Randbereich des Dorfes Nottuln betroffen, dessen Pfarrkirche St. Martin im späteren 9. Jh. Mittelpunkt eines Damenstiftes wurde. Wie archäologische Untersuchungen und Pläne zeigen, befanden sich Kreuzgang und Klostergebäude im südlichen Anschluss an die Kirche; die späteren Kurien und Wirtschaftsgebäude haben vor und nach dem Brand von 1748 südlich und östlich der Pfarrkirche gelegen. Für die Versorgung des Konventes war der stiftseigene Schultenhof Vehoff, der nördlich der Kirchplatzbebauung zu orten ist. Auf der zur Überplanung vorgesehenen Fläche vermerkt die Urkatasterkarte des frühen 19.Jhs. Gartenland, ohne dass ältere Bebauung ausgeschlossen werden kann. Um Aufschluss über die mittelalterliche Nutzung des Geländes zu erhalten, wird in Übereinstimmung mit den Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 60 von 1995 darum gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen zwei Wochen vor Beginn der Bodeneingriffe zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Kreis Coesfeld</b>		
<b>Immissionsschutz</b>	Im Rahmen des durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens wird die Sicherstellung des Immissionsschutzes auf der Grundlage der aktuellen Vorhabenplanung zu prüfen sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Bauen u. Wohnen</b>	Es wird angeregt, auf den Einzelhandelsausschluss zu verzichten, da dieses dazu führen würde, dass z.B. eine Apotheke dort unzulässig wäre.	Der Anregung wird gefolgt. Detaillierte Regelungen sind im Durchführungsvertrag möglich.
<b>Brandschutzdienststelle</b>	Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist seitens der Brandschutzdienststelle hierfür der zweite Rettungsweg baulich (z.B. 2. Treppe) sicherzustellen, da die Gemeinde Nottuln über kein Hubrettungsgerät (z.B. Drehleiter) verfügt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Wehrbereichsverwaltung West</b>	Über das Plangebiet verläuft in ca. 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

...

	des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.	
--	--	--

**Behördenbeteiligung**

<b>Kreis Coesfeld</b>		
<b>Bauaufsicht</b>	Hinsichtlich der textlichen Festsetzung 1.3 wird seitens der Bauaufsicht angeregt, zur Klarstellung den Text „...ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“ durch „...ist unzulässig.“ zu ersetzen.	Die Formulierung ist nicht ungewöhnlich und gleichbedeutend mit der Alternative. Eine Notwendigkeit zur Änderung wird nicht gesehen.
<b>Brandschutzdienststelle</b>	Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen, deren Fußböden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist seitens der Brandschutzdienststelle hierfür der zweite Rettungsweg baulich (z.B. 2. Treppe) sicherzustellen, da die Gemeinde Nottuln über kein Hubrettungsgerät (z.B. Drehleiter) verfügt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Untere Landschaftsbehörde</b>	Laut Unterer Landschaftsbehörde unterliegt die Planung nicht der Eingriffsregelung, insofern sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Artenschutzregeln des § 42 BNatSchG sind zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.**