

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 119
„Zwischen Kirchplatz und
Heriburgstraße“**

Begründung
- Entwurf -

Gemeinde Nottuln

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsvorgaben und Planungsziele	3	
1.3.1	Flächennutzungsplan	3	
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	3	
1.3.3	Allgemeines Planungsziel	3	
2	Grundzüge der Planung	4	
2.1	Beschreibung des Vorhabens	4	
2.2	Inhalt des Bebauungsplanes	4	
3	Art der baulichen Nutzung	5	
4	Maß der baulichen Nutzung	6	
4.1	Gebäudehöhen	6	
4.2	Grundflächenzahl	6	
4.3	Baugrenzen / Baulinien	6	
4.4	Bauweise	7	
5	Erschließung	7	
6	Natur und Landschaft	7	
7	Belange des Denkmalschutzes und des historischen Ortskernes	8	
8	Ver – und Entsorgung	8	
9	Sonstige Belange und ergänzende Hinweise	8	
9.1	Immissionsschutz	8	
9.2	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	8	
9.3	Boden / Baugrundbeschaffenheit	8	
10	Fragen der Realisierung	9	
11	Umweltbericht	9	
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	9	
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung/ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11	
11.3	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	12	
11.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12	
11.5	Zusätzliche Angaben	12	
11.6	Zusammenfassung	13	

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen hat am 06.05.2009 den Einleitungsbeschluss gem. § 12 BauGB gefasst, zur Realisierung eines Bauvorhabens „Wohn- und Geschäftshaus“ im historischen Ortskern von Nottuln auf Antrag des Vorhabenträgers Stefan Frie einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für das im Folgenden erläuterte Vorhaben zu schaffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des VBP erfasst mit einer Gesamtgröße von 0,2 ha die Parzellen 1048, 765, 764, 1142, Flur 35 der Gemarkung Nottuln.

Als Voraussetzung gem. § 12 BauGB ist das Vorhabengrundstück im Eigentum der Vorhabenträger Stefan und Magdalene Frie.

1.3 Planungsvorgaben und Planungsziele

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Vorhabengrundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Die im Folgenden erläuterte geplante Nutzung entspricht dieser allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes. Somit wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan – wie folgt begründet – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan besteht für den Bereich des Vorhabengrundstückes und im direkten Umfeld nicht. Somit gilt für alle Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Einfügung im Sinne des § 34 BauGB.

1.3.3 Allgemeines Planungsziel

Grundsätzliches landesplanerisches Ziel und jedes Bemühen einer sinnvollen Gemeindeentwicklungsplanung ist eine Innenbereichsentwicklung zur Schonung der Freiraumressourcen und Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

Dieses Ziel gilt auch für den historischen Ortskern von Nottuln unter der Voraussetzung der verträglichen Einfügung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die geplante Nutzungsmischung des im Folgenden erläuterten Vorhabens (Wohnen und Arbeiten) entspricht dem Ziel „der kurzen Wege“ – soweit auch hier die Verträglichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes gewahrt ist. Die Nutzung des Vorhabengrundstückes als derzeitige Brache im Ortskern erfüllt somit diese Zielsetzung (s. Pkt. 2).

2 Grundzüge der Planung

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhabengrundstück im Nordwesten des Ortskerns von Nottuln liegt im rückwärtigen Bereich der Randbebauung des historischen Stiftsplatzes.

Nach Abbruch aller hier früher vorhandenen Nebengebäude besteht im südwestlich Bereich des Grundstückes hier nur das Baudenkmal „Haus Händler“ – eine zweigeschossige Villa Ende des 19. Jahrhunderts.

Auf die besondere kulturhistorische Bedeutung des gesamten Ortskerns von Nottuln muss hier nicht besonders eingegangen werden.

Auf der nordöstlichen Hälfte des Grundstückes ist von einem der beiden Vorhabenträger ein zweigeschossiger, mit Staffelgeschoss geplanter Neubau vorgesehen, der Praxen, Büros und seniorengerechte Wohnungen enthalten soll. Eine Abstimmung des Vorhabens mit dem Amt für Denkmalpflege ist erfolgt. Die bauliche Verdichtung in Abwägung mit der historischen Ortskernstruktur berücksichtigt auch die wirtschaftlichen Erfordernisse des Vorhabenträgers.

Das denkmalgeschützte Haus Händler wird weiterhin für Wohnzwecke genutzt.

Die Erschließung des Vorhabengrundstück erfolgt – wie derzeit – vom Stiftsplatz aus. Die Stellplätze werden gem. dem erforderlichen Bedarf lt. BauO NRW zum Teil ebenerdig, zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht (s. Pkt. 5) der Begründung.

Insgesamt wird zur detaillierten Erläuterung des Vorhabens auf den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen.

2.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gem. § 12 (3) BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

Nach den Vorgaben des § 12 (3) BauGB ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an den Festsetzungsinhalten des § 9 BauGB gebunden. Dennoch sollen zur Nachvollziehbarkeit einer auch vom konkreten Vorhaben unabhängigen städtebaulich verträglichen Entwicklung die aus der Objektplanung abzuleitenden Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgezeigt werden.

3 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne eines Mischgebietes § 6 Bau NVO.

Die zulässigen Nutzungen ergeben sich gem. § 12 (3a) BauGB aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem Durchführungsvertrag.

Danach sind vorgesehen:

Neubau: 2 – 3 Praxiseinheiten bzw. Büroeinheiten und bis zu 9 barrierefreie Wohneinheiten je nach Größe.

Altbau (Baudenkmal): 3 Wohneinheiten

Mit der zu sichernden ortskernverträglichen Nutzungsstruktur wird auch der Ausschluss der folgenden – sonst im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise lt. Bau NVO zulässigen Nutzungen begründet:

– § 6 (2) Nr. 6 Bau NVO – Gartenbaubetriebe

– § 6 (2) Nr. 7 Bau NVO – Tankstellen

– § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) – Vergnügungsstätten

Die Begründung für den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erübrigt sich schon aufgrund der Größe und Lage des Grundstückes.

Die Nutzung für Vergnügungsstätten muss aufgrund des Umfeldes eines historischen Stiftsgeländes und der zu sichernden Wohnqualität im Ortskern als unverträglich ausgeschlossen werden. Auch hier verbietet sich die Nutzung außerdem aufgrund der Lage und Erschließung des Vorhabengrundstückes.

Die sonstigen für ein Mischgebiet lt. BauNVO zulässigen typischen Nutzungen werden theoretisch nicht ausgeschlossen, soweit die übrigen Anforderungen z. B. Erschließung, Immissionsschutz usw. gesichert wären.

Es wird jedoch nochmals ausdrücklich auf den § 12 (3a) BauGB hingewiesen, nachdem nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der (bzw. die) Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet/verpflichten.

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Gebäudehöhen

Das Neubauvorhaben ist zweigeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Die jeweiligen Höhen des zwingend zweigeschossig festgesetzten Baukörpers und des Staffelgeschosses sind im VBP eingetragen. Die Attikahöhe des Staffelgeschosses liegt somit deutlich unter der Höhe des Baudenkmals Haus Händler.

Die im VBP angegebenen Höhen aller Baukörper beziehen sich auf die Höhe der öffentlichen Erschließung Stiftsplatz (95,92 m ü.NHN – siehe Planeintrag).

Insgesamt wird mit dem Neubau auch aus allen möglichen Blickpunkten des historischen Ortskernes die Höhe der umliegenden Gebäude unterschritten.

Das Volumen des Baudenkmals ist als Vorgabe denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen so zu erhalten, bzw. sind Veränderungen mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

4.2 Grundflächenzahl

Zum Nachweis einer ortskernadäquaten baulichen Dichte wurden für das Vorhabengrundstück Grund- und Geschlossflächenzahl als „fiktive“ Werte errechnet.

Die für das Vorhabengrundstück insgesamt errechnete Grundflächenzahl liegt bei GRZ 0,43 und entspricht somit einer Dichte, die die Struktur des Ortskernes aufnimmt.

Gem. Bau NVO wäre für ein Mischgebiet die GRZ von max. 0,6 zulässig. Auf eine Festsetzung wird gem. § 12 (3) BauGB auf Grund der festgesetzten eng überbaubaren Fläche (s. Pkt. 4.3) verzichtet.

Auch die für das Vorhabengrundstück insgesamt errechnete Geschossflächenzahl GFZ 0,84 liegt unter der für Mischgebiete zulässigen Obergrenze GFZ 1,2 lt. Bau NVO. Eine Festsetzung ist auf Grund der Kombination von festgesetzter überbaubarer Fläche und festgesetzter Baukörperhöhe gem. § 12 (3) BauGB ebenfalls entbehrlich.

4.3 Baugrenzen / Baulinien

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst das Neubauvorhaben eng mit Baugrenzen.

Der außerhalb des Neubauvorhabens ebenfalls mit Baugrenzen festgesetzte geplante 4,00 m hohe (gläserne) Tiefgaragenaufzug neben dem Baudenkmal ist mit dem Amt für Denkmalschutz abgestimmt.

Das mit Baulinien umfasste Baudenkmal „Haus Händler“ dokumentiert die Vorgabe des Denkmalschutzes zur Freistellung des Villengebäudes und die Erhaltung des derzeitigen Gebäudeumfanges.

Die im Nordwesten liegende angebaute nicht unter Denkmalschutz stehende Terrasse ist mit Baugrenzen und Höhenangabe in die überbaubare Fläche eingeschlossen.

4.4 Bauweise

Im Sinne einer offenen Bauweise gem. § 22 Bau NVO berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen die notwendigen Abstände lt. BauO NRW zu den Nachbargrundstücken.

Festgesetzt wird jedoch eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, um im Nordosten in Abstimmung mit dem Nachbarn in einem kleinen Bereich eine Grenzbebauung zu ermöglichen, die somit auch für das hier auf dem Nachbargrundstück bestehende eingeschossige Gebäude einen entsprechenden Ausbau gewährleistet.

5 Erschließung

Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück erfolgt – wie heute – vom Stiftsplatz aus. Die Prüfung anderer Zufahrtsmöglichkeiten von der K 18 / Heriburgstraße kommt zu dem Ergebnis, dass aus eigentumsrechtlichen Gründen keine andere Lösung für die Erschließung in Frage kommt.

Der Stellplatzbedarf entsprechend BauO NRW wird ebenerdig mit 6 Stellplätzen für Besucher und mit 14 zugeordneten Stellplätzen in einer Tiefgarage nur für Bewohner und Dauerparker der Praxenbeschäftigten gedeckt.

Die Einfahrt erfolgt über einen Aufzug, um mit Rücksicht auf das benachbarte Baudenkmal eine lange Rampendurchschneidung des Grundstückes zu vermeiden. Damit wird auch der „Stauraum“ für die Zufahrt auf dem Grundstück gesichert. Außerdem entstehen keine Lärmimmissionen durch nächtliches Auf- und Abfahren.

Verschiedene Variantenuntersuchungen des Vorhabenträgers haben gezeigt, dass die Alternative einer ausschließlich ebenerdigen Stellplatzanordnung weder hinsichtlich der Gestaltung noch im Sinne einer wirtschaftlichen Nutzung vertretbar ist.

Bisher standen auf dem Grundstück 8 Garagen und 6 Stellplätze. Somit ist mit sechs zusätzlich möglichen Stellplätzen von keiner spürbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung in der derzeitigen Zufahrt vom Stiftsplatz auszugehen – zumal mit den Seniorenwohnungen und zugeordneten Praxenarbeitsplätzen eher Langzeitparker in der Tiefgarage zu erwarten sind. Insgesamt entstehen somit schätzungsweise maximal 30 Verkehrsbewegungen am Tag.

6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist eine bereits durch Bebauung und umgebende Siedlungsstrukturen intensiv genutzte Fläche. Einzelne Grünstrukturen – Ziergehölze sowie ein Obstbaum – übernehmen nur eine sehr untergeordnete Funktion.

Gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB sind für die vorliegende Planung die Belange der Umwelt in einem Umweltbericht zu dokumentieren (s. Pkt. 11). Grundsätzlich wäre mit der Planung auch ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Da das Plangebiet im Sinne der Einfügung gem. § 34 BauGB als Mischgebiet bis zu einer

GRZ von 0,6 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten bebaubar bzw. versiegelbar wäre (GRZ 0,8), erfolgt mit der vorliegenden Planung kein über das zulässige Maß hinausgehender Eingriff.

7 Belange des Denkmalschutzes und des historischen Ortskernes

Die Gestaltung des geplanten Baukörpers und des Freiraumes wird – in Absprache mit dem Landeskonservator – den Anforderungen des benachbarten Baudenkmals entsprechen. (Abstimmungsergebnis 02.09.2009 mit der Denkmalbehörde Münster).

Die unter Punkt 3 und 4 erläuterten Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das Vorhabengrundstück erfolgen in der Abwägung mit den Belangen der historischen Ortskernstruktur.

Zu erwähnen ist, dass kein Denkmalschutzbereich besteht, ebenso keine allgemeine Gestaltungssatzung. Jedoch besteht für den Ortskern gem. § 86 BauO NRW eine Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten.

8 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt an das vorhandene Netz der jeweils zuständigen Leitungsträger.

9 Sonstige Belange und ergänzende Hinweise

9.1 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

Auf die unter Pkt. 5 erläuterte Tiefgaragenzufahrt als Aufzug wird hingewiesen.

Sonstige Emissionen gehen von dem Vorhaben nicht aus. Umgekehrt bestehen für die geplante Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen durch Immissionen.

9.2 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Altlasten sind aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung nicht bekannt.

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls nicht zu vermuten. Der Bauungsplan enthält jedoch den Hinweis, dass bei begründetem Kampfmittelverdacht die Arbeiten umgehend einzustellen und die Aufsichtsbehörde zu benachrichtigen sind.

9.3 Boden / Baugrundbeschaffenheit

Nach einer vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme *) werden in Teilbereichen des Vorhabengrundstücks Bodenverbesserungsarbeiten erforderlich. Da der Keller in das Grundwasser einbindet, werden Wasserhaltungsmaßnahmen und eine wasserdichte Ausbildung erforderlich. Die Wasserhaltung wird so lange aufrechterhalten, bis die Auftriebssicherheit des Gebäudes gewährleistet ist.

Zu weiteren möglichen Auswirkungen ist vor der Baumaßnahme be-

*) Dr. F. Krause Erdbaulabor
Gutachterliche Stellungnahme
Neubau Wohn- und
Geschäftshaus Stiftsplatz
Nottuln, Münster 21.10.2009
und 22.10.2009

reits teilweise eine Beweissicherung der umliegenden Gebäude erfolgt, um ggf. schon vorhandene Schäden aufzunehmen bzw. zu dokumentieren. Diese Beweissicherung wird im Zuge der Baumaßnahme weiter ergänzt.

10 Fragen der Realisierung

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gem. § 12 (1) BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Nottuln und den Vorhabenträgern zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen, insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung trifft. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 12 (3a) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

11 Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Dokumentation der Umweltbelange im Umweltbericht erforderlich.

Grundlage für die Bestandsbewertung und Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) ist eine Nutzung der Flächen im Sinne der nach § 34 BauGB zulässigen Überbaubarkeit von 60% zuzüglich der zulässigen Überschreitung (80%).

Hinsichtlich des Artenschutzes erfolgen darüber hinaus Aussagen zum tatsächlichen Bestand im Plangebiet.

11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt entsprechend eines konkreten Vorhabens die Nutzung im Sinne eines Mischgebietes für die Realisierung von Praxen, Büros und seniorenberechtigten Wohnungen. Hierfür erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche und des zulässigen Versiegelungsgrad von 80 % – einschließlich Überschreitung gem. § 19 (4) Bau NVO für Stellplätze und Zufahrten. Zum Schutz des historischen Ortsbildes wird die Höhe des Gebäudes begrenzt, so dass Sichtbeziehungen im historischen Ortskern visuell nicht verändert werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt – wie bisher – über den Stiftsplatz. Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Emissionen durch An- und Abfahrt einer Tiefgarage werden mit der Anlage eines Aufzuges minimiert.

• **Umweltschutzziele**

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotop-schutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben. Grundlage für den Bestand oder potenzielle Sichtbeziehungen ist das Kataster für Denkmalschutz der Gemeinde Nottuln

11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung/ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bestandsbeschreibung der Schutzgüter gem. § 1(7) BauGB
<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der kleinteiligen Siedlungsstruktur im Ortskern der Ortslage Nottuln. Relevante Sichtbeziehungen bestehen für den historischen Stadtkern, insbesondere die östlich gelegene Kirche.</p> <p>Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft ein Abschnitt des Nonnenbachs – ausgebaut mit einzelnen Ufergehölzen und Schwimmblattvegetation.</p> <p>Neben dem denkmalgeschützten Gebäude „Haus Händler“ war das Plangebiet bis vor kurzem teilweise bebaut. Die Gebäude sind abgerissen und außer einigen Ziergehölzen am nordwestlichen Rand und einem Obstbaum am südöstlichen Plangebietsrand liegt die Fläche derzeit brach (Rohboden).</p> <p>Der übrige Bestand der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen, Landschaftsbild, Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern ist durch die bestehende Nutzung deutlich anthropogen überformt und weist keine schützenswerten Strukturen auf.</p> <p>Strukturen, die aus artenschutzrechtlicher Sicht Relevanz aufweisen, kommen im Plangebiet nicht vor. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten in den alten Gebäuden / der Kirche (z.B. Fledermäuse oder Turmfalke) können nicht ausgeschlossen werden. Rund 3,1 km nördlich der Ortslage befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet „Baumberge“ (DE-4010-302).</p>
Auswirkungsprognose der Schutzgüter gem. § 1(7) BauGB
<p>Bei Nicht-Durchführung der Planung liegt das Entwicklungspotenzial der Schutzgüter im Fokus. Da dies im Änderungsbereich dem bestehenden Planungsrecht unterliegt und mit den Änderungen keine ergänzenden Beeinträchtigungen erfolgen, ist bei Nicht-Durchführung der Planung nicht von einer positiven Entwicklung von Natur und Landschaft auszugehen.</p>
<p>Bei Durchführung der Planung werden im Plangebiet überwiegend anthropogen überformte und ökologisch unbedeutende Strukturen in Anspruch genommen. Das Baudenkmal wird erhalten und mit der Höheneinschränkung der geplanten Gebäude werden Sichtbeziehungen des historischen Ortskernes geschützt.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr sind nicht gegeben, so dass auch der Immissionsschutz gewährleistet ist.</p> <p>Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche wird der Grad der zulässigen Versiegelung mit der Planung nicht erhöht, so dass kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG vorbereitet wird.</p> <p>Da mit der Planung weder Strukturen für besonders oder streng geschützte Arten in Anspruch genommen oder beeinträchtigt werden, werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG vorbereitet. Mit der Lage und der Entfernung von über 3,1 km wird das nächstgelegene FFH-Gebiet „Baumberge“ (DE-4010-302) nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.</p>
Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
<p>- Eingriffsregelung</p> <p>Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche wird der Grad der zulässigen Versiegelung durch die Planung gegenüber des derzeit im Sinne der Einfügung gem. § 34 BauGB zulässigen Versiegelungsgrades (Mischgebietsnutzung) nicht erhöht, so dass mit der Planung kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG vorbereitet wird.</p> <p>- Schutzgüter</p> <p>Mit dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes „Haus Händler“ und der Berücksichtigung der Höhenentwicklung werden negative Auswirkungen auf Kulturgüter und das historisch wertvolle Ortsbild vermieden.</p> <p>Sonstige Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen sind aufgrund der Vornutzungen im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht erforderlich.</p>

11.3 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete nicht hervorgerufen werden,
- 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
- 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
- das Plangebiet infolge der bestehenden Nutzungen keine sonstigen hochwertigen Umweltstrukturen aufweist

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

11.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da das Vorhaben als „vorhabenbezogene Planung“ speziell auf die bestehende Freifläche im Innenbereich bezogen ist.

Die getroffenen Festsetzungen lassen keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

11.5 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorher-

gesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.
Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.
Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

11.6 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Überplanung eines derzeit brach liegenden Grundstückes im Zentrum des historischen Kerns der Ortslage Nottuln.

Das Grundstück soll im Sinne eines Mischgebietes entwickelt werden, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung von Praxen, Büros und seniorengerechten Wohnungen zu schaffen. Hierfür erfolgt in dem Mischgebiet die Festsetzung der überbaubaren Fläche.

Zum Schutz des historischen Ortsbildes wird die Höhe des geplanten Gebäudes begrenzt, so dass Sichtbeziehungen im historischen Ortskern visuell nicht verändert werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt – wie bisher – über den Stiftsplatz. Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Emissionen für An- und Abfahrt einer Tiefgarage werden mit der Errichtung eines Aufzuges minimiert.

Da Plangebiet und Umfeld durch die bestehenden Nutzungen anthropogen überformt sind, werden durch die Planrealisierung unter Berücksichtigung der genannten Immissionsschutzbelange und des Schutzes des historischen Ortsbildes keine ökologisch hochwertige Strukturen in Anspruch genommen oder im Umfeld beeinträchtigt.

Da die Versiegelung der Fläche im Sinne der Einfügung gem. § 34 BauGB als Mischgebiet erfolgen könnte, wird mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet.

Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen sind der Erhalt des Denkmalschutzgebäudes sowie die Beachtung des Immissions-schutzes und die Sicherung des historischen Ortsbildes.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Bearbeitet im Auftrag der Vorhabenträger für die Gemeinde Nottuln
Coesfeld, im November 2009

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld