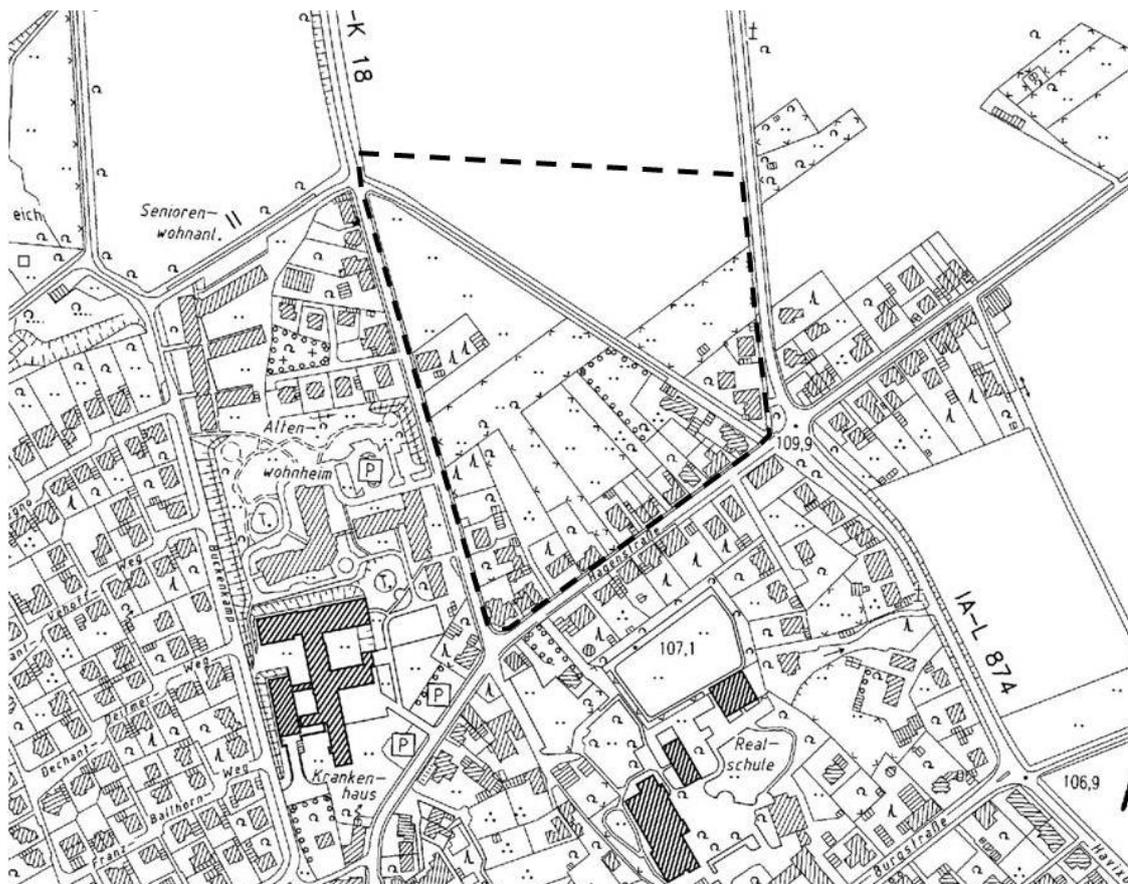




Gemeinde Nottuln

75. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung mit Umweltbericht

Stand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB / § 4 Absatz 1 BauGB

Februar 2014

Inhalt

I. Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Erforderlichkeit / Alternativen
3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation
4. Verfahren
5. Planungsbindungen
 - 5.1. Ziele der Raumordnung
 - 5.2. Flächennutzungsplan
 - 5.3. Landschaftsplanung
 - 5.4. Bebauungsplanung
 - 5.5. Wasserschutzgebiet
6. Planinhalte
 - 6.1. Städtebauliches Konzept
 - 6.2. Erschließung des Plangebietes
 - 6.3. Belange des Immissionsschutzes
7. Plandarstellungen
8. Auswirkungen der Änderungen des Flächennutzungsplanes

II. Umweltbericht

I. Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Nottuln plant, am nördlichen Rand des Ortsteils Nottuln, zwischen Uphovener Weg, Hagenstraße und Havixbecker Straße auf ca. 4,5 ha Fläche ein neues Wohngebiet mit rund 70 Wohneinheiten vorwiegend in Einzel-, Doppelhausbauweise zu errichten. Zeitgleich wird auch die angrenzende Bestandsbebauung mit in das Plangebiet einbezogen, wodurch eine Nachverdichtung ermöglicht wird.

Dafür soll der Flächennutzungsplan geändert werden und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit der Entwicklung des Baugebietes soll kurzfristig begonnen werden. Auf Grund der Vielzahl der Flächeneigentümer und der Grundstückszuschnitte wird eine Umlegung erforderlich. Das Umlegungsverfahren soll zeitnah eingeleitet werden, um in ca. 3-5 Jahren Baugrundstücke mobilisieren und so die mittelfristige Baulandnachfrage in Nottuln bedienen zu können.

2. Erforderlichkeit/Alternativen

Jüngere Baulandentwicklung und -nachfrage in Nottuln:

In den letzten vier Jahren hat in Nottuln eine unerwartete Baulandnachfrage stattgefunden. Die letzte Baugebietsausweisung in Nottuln erfolgte mit dem gemeinsam mit der WGZ-Bank entwickelten Baugebiet „Westlich Dülmener Straße / Olympiastraße“. Hier standen seit 2010 90 Bauplätze zur Verfügung. Im Baugebiet stehen derzeit nur noch zwei Grundstücke zum Verkauf, wobei alle gemeindeeigenen Grundstücke verkauft sind.

Auch in den übrigen Baugebieten wurden seit 2009 noch bestehende Baulücken geschlossen. Die Gemeinde hat im Baugebiet „Am Hangenfeld“ die letzten Baugrundstücke verkauft, und auch im Baugebiet „Fasanenfeld II“ ist der Bestand an verfügbaren Baugrundstücken weiter zurück gegangen. Hier stehen derzeit noch 5 Grundstücke zur Verfügung, die von einem Entwicklungsträger vermarktet werden.

Außerdem entwickelt sich im Ortsteil Appelhülsen die Nachfrage besser, als auf Grund der Erfahrung der vergangenen Jahre zu erwarten war. Das Baugebiet Hellersiedlung ist inzwischen weitestgehend vermarktet. In Darup konnte durch ein kleines privates Baugebiet (Feldstiege), das Baugebiet Schoppmanns Wiese sowie einige Nachverdichtungsmaßnahmen ein Nachfragestau abgebaut werden. Im Ortsteil Schapdetten ist hingegen auf Grund der lange zurück liegenden letzten Baulandausweisung ein gewisser Nachfrageüberhang zu erkennen. Nach Bewertung der Verwaltung lassen sich hier aber die derzeit in Frage kommenden Flächen nicht wirtschaftlich auskömmlich entwickeln.

In dieser Situation kommen gerade für den Ortsteil Nottuln seit Beginn 2012 vermehrt bauwillige Interessenten auf die Gemeinde zu, deren Grundstückswunsch nicht mehr erfüllt werden kann. Die Nachfrage bezieht sich vor allem auf Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie für seniorengerechtes Wohnen. Die Nachfrage ist insbesondere für den Ortsteil

Nottuln vorhanden. Andere Ortsteile werden wesentlich seltener nachgefragt. Vereinzelt konnte auf Grund dieser Tatsache bereits eine Abwanderung in Nachbargemeinden beobachtet werden.

Prognose der Baulandnachfrage

Die aktuell vorliegenden Bevölkerungsprognosen für Nottuln sind weiterhin weitaus besser als im Bundes- und Landesvergleich. Dennoch wird für Nottuln kein Wachstum, sondern eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Bevölkerung bis 2030 prognostiziert. Im Vergleich zu früheren Jahren spielen Wanderungsgewinne in Nottuln kaum noch eine Rolle. Im Zeitraum von 2007 bis 2011 ist vor allem die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen aus Nottuln fortgezogen. Die Fortzüge machen einen Großteil der leicht negativen Bevölkerungsentwicklung aus. Die Geburten- und Sterbefälle waren im Zeitraum von 2007 bis 2011 annähernd ausgeglichen. (vgl. Kommunalprofil IT NRW 2011).

Abnehmende Haushaltsgrößen (Anzahl der Einpersonenhaushalte in Nottuln 2006: 24,1 %; 2011: 29,0 %) und eine steigende durchschnittliche Wohnfläche (2006: 35,2 m²/Person; 2011: 37,1 m²/Person) führen zu einem weiteren Bedarf an Wohnbebauung, trotz stagnierender Einwohnerzahl. Wird diesem Bedarf kein Raum gegeben, ist mit stärker sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

Am Beispiel des Faktors Wohnfläche soll der mögliche zusätzliche Bedarf verbildlicht werden: Die Wohnfläche / Person in Nottuln liegt unter dem Landesniveau (40,5m²) und auch unter dem Durchschnitt des Kreises Coesfeld (39,9m²). Derzeit hat Nottuln 19.841 Einwohner. Selbst bei einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang um 4,1 % von 2009 – 2030 (vgl. Bertelsmannstiftung 2011) besteht somit ein fiktiver Angleichungsbedarf von 53.277m² allein im Vergleich mit dem Durchschnitt des Kreises Coesfeld. Dies entspricht 355 Einfamilienhäusern á 150 m² oder 592 Wohnungen á 90 m². Natürlich lässt sich dieser Indikator nicht 1:1 als tatsächlicher Flächenbedarf sehen. So ist die Vergrößerung der Wohnfläche bei abnehmender Haushaltsgröße nicht immer als freiwillig gewählter Mehrbedarf anzusehen, sondern kann auch eine Folge vom Tod des Lebenspartners oder einer Trennung sein. Es wird dennoch deutlich, dass auch bei zurückgehender Bevölkerung weiterhin ein umfangreicher Bedarf nach mehr Wohnfläche bestehen bleibt.

Zugleich zeigt sich in den vergangenen Jahren ein gewisser Umbruch bei der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. So hat in den letzten zwei Jahren gerade der Markt für altengerechte, möglichst barrierefreie Wohnungen in Ortskernnähe einen regelrechten Boom erlebt. Und auch in klassischen Neubaugebieten ist erkennbar, dass nicht mehr nahezu ausschließlich Familien mit Kind - eine Gruppe, die man natürlich dennoch nicht aus den Augen verlieren darf – Grundstücke nachfragen, sondern die Lebensentwürfe auch in Nottuln vielfältiger werden.

Zukünftig ist damit zu rechnen, dass die Wohnungsnachfrage sich stärker ausdifferenziert und auch im ländlichen Raum spezielle Wohnformen nachgefragt werden. Zu diesem komplexen Thema seien hier nur einige Schlagwörter, wie gemeinsam Bauen und Wohnen in einer Baugruppe, generationsübergreifendes Wohnen, Alten-WGs, Wohngruppen für Demenzkranke, Wiederbelebung genossenschaftlicher Bauprojekte oder kleine Einfamilienhäuser für Singles oder Alte genannt. Ein weiterer Aspekt ist die Nachfrage nach klimaangepasster und klimaschützender Bauweise.

Um ein weiteres Absinken der Bevölkerungszahl zu verhindern und damit auch dauerhaft einen Beitrag zur Auslastung der kommunalen Infrastruktur zu leisten, ist eine weitere Bereitstellung von neuen Bebauungsmöglichkeiten erforderlich. Dabei ist es Ziel bei der Siedlungsentwicklung in Nottuln, den veränderten Ansprüchen der Nachfrage gerecht zu werden und entsprechende Angebote zu schaffen.

Alternativen der Siedlungsentwicklung

Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025

Der Nachfrage steht wiederum die bundesweit geführte Diskussion zur Siedlungsentwicklung gegenüber. Einerseits stellt sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die Frage, ob der heute gebaute Wohnraum zukünftig überhaupt benötigt wird, bzw. ob dieser der künftigen Nachfrage entspricht. Zudem wird in den vergangenen Jahren wieder verstärkt die Bedeutung und die schleichende Verknappung landwirtschaftlicher Flächen deutlich. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren hat die Bundesregierung das 30 ha-Ziel zur Siedlungsentwicklung formuliert. Danach soll nur noch eine flächensparende Siedlungsentwicklung durchgeführt werden und die Flächeninanspruchnahme von heute, etwa 80 ha täglich, auf 30 ha im Jahr 2020 zurück gefahren werden. Im Entwurf des Landesentwicklungsplans vom 25.06.2013 ist verankert, dass bis zum Jahr 2020 in NRW nur noch 5 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden sollen.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen am 18.08.2012 ein „Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025“ beschlossen, das auf drei Säulen basiert:

1. Qualitätssicherung im Bestand
2. Nachverdichtung fördern und Baulücken schließen
3. Siedlungsentwicklung maßvoll und qualitätsorientiert weiterführen

Qualitätssicherung im Bestand

Unter diese Säule fällt zum Beispiel das Spielplatzkonzept der Gemeinde Nottuln. Hierbei werden alle Spielplätze Nottulns in Hinblick auf ihre Notwendigkeit, Ausstattung und Gestaltung überprüft. Das Spielplatzkonzept trägt dazu bei, die Attraktivität des Wohnumfelds zu erhalten bzw. zu verbessern.

Als weiterer Baustein ist die anstehende Diskussion über die Entwicklung des Ortskerns von Nottuln nach Bau der Umgehungsstraße zu sehen, die unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit geführt werden soll.

Zusätzlich werden laufend Bebauungspläne dahingehend überprüft, ob Sie noch den Anforderungen an die heutigen Bauwünsche entsprechen. Bereits mehrfach wurden kleinere Anpassungen der Pläne hinsichtlich der Geschossigkeit oder dem Zuschnitt der Baugrenzen beschlossen, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Bestand zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere auch für die Bebauungspläne der frühen 1970er bis 1980er Jahre, in denen Käufer oder Erben der Bestandsimmobilien mit Änderungswünschen an die Gemeinde herantreten.

Nachverdichtung fördern und Baulücken schließen

Nach dieser Säule des Handlungskonzepts wurden das Baulückenkataster sowie das Projekt „Nachverdichtung in Nottuln“ initiiert.

Das Baulückenkataster Nottuln wurde am 15.10.2013 im Rat beschlossen. Unter Baulücken werden solche Grundstücke im Innenbereich verstanden, für die bereits heute Baurecht entweder in Form von Bebauungsplänen oder nach § 34 Baugesetzbuch besteht und deren Erschließung gesichert ist. Im gesamten Gemeindegebiet existieren 71 Baulücken. Der Großteil dieser Baulücken (73 %) liegt im Ortsteil Nottuln. Die Eigentümer wurden schriftlich befragt, ob Sie beabsichtigen, das Grundstück in absehbarer Zeit zu bebauen oder zu veräußern und ob sie sich mit der Veröffentlichung ihres Grundstücks im Baulückenkataster der Gemeinde einverstanden erklären. Nur 6 % der Befragten beabsichtigten eine Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre. Insgesamt vier Eigentümer stimmten einer Veröffentlichung im Baulückenkataster zu.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass in aller Regel keine konkreten Verkaufsabsichten bestehen. Das Ziel einer Mobilisierung einer der Nachfrage entsprechenden Zahl von Baugrundstücken im Ortsteil Nottuln kann mit dem Baulückenkataster nicht erreicht werden.

Das Projekt „Nachverdichtung in Nottuln“ wurde Anfang 2013 mit Unterstützung der Regionale 2016 Agentur/Büro Imorde ins Leben gerufen. Flächen für die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortsteile zeichnen sich im Gegensatz zu Baulücken dadurch aus, dass hier noch kein (ausreichendes) Baurecht für die gewünschte zusätzliche Bebauung besteht.

Für dieses Projekt wurde zunächst eine kartographische Analyse des Gemeindegebietes vorgenommen. Auf den ersten Blick ist demnach ein Flächenpotential von rund 180 möglichen Bauplätzen, davon 100 im Ortsteil Nottuln, vorhanden (siehe Analysekarten für Nottuln im Anhang). In einem weiteren Schritt wurden die 13 in Frage kommenden Flächen hinsichtlich der Kriterien Eigentümerstruktur, Grundstückszuschnitte/Erforderlichkeit einer Umlegung, städtebauliche Integration, Erschließung sowie - falls bereits bekannt – vorhandenes Interesse der Eigentümer genauer untersucht. Diese Analyse zeigte, dass viele der auf den ersten Blick zur Verfügung stehenden Flächen nur unter höchst schwierigen Bedingungen zu mobilisieren sind und sich für eine Nachverdichtung nur bedingt eignen. Die Verwaltung hat sich daher entschieden, zunächst in jedem der vier Ortsteile Gespräche mit den Eigentümern eines potentiell erfolgversprechenden Nachverdichtungsgebietes zu führen.

- Im Ortsteil Nottuln könnte nach Rücksprache mit den Eigentümern Planungsrecht für ein Gebiet zur Nachverdichtung mit ca. 11 Wohnhäusern als Hinterliegerbebauung geschaffen werden. Es sind jedoch nicht alle betroffenen Eigentümer mit der Nachverdichtung auf ihrem oder den Nachbargrundstücken einverstanden und das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde noch nicht eingeleitet.
- Zusätzlich hat im Juli 2013 der Rat die „Zielvorstellungen für Nachverdichtung in Nottuln“ beschlossen und die Bevölkerung aufgefordert, sich bei Interesse an Nachverdichtung und Vorliegen der Voraussetzungen für Nachverdichtung an die Gemeindeverwaltung zu wenden. Diesem Aufruf ist bislang eine Gruppe von Eigentümern im Ortsteil Nottuln gefolgt, mit denen im November 2013 erste Gespräche geführt wurden. Auf der

betreffenden Fläche besteht Potential für ca. 10 Bauplätze. Ob diese tatsächlich mobilisiert werden können, ist derzeit noch unklar.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Nachverdichtungsprojekte sehr zeitaufwendig sind, einen noch ungewissen Ausgang haben und eine kurzfristige Bedienung der großen Nachfrage für den Ortsteil Nottuln sich damit nicht erreichen lässt.

Erschwerend kommt hinzu, dass in Nottuln im Gegensatz zu vielen anderen Städten und Gemeinden in NRW keine größeren brachgefallenen Flächen – sei es aus gewerblich-industrieller oder aus militärischem Ursprung – für eine Nachnutzung als Wohnbauland im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Siedlungsentwicklung maßvoll und qualitätsorientiert weiterführen

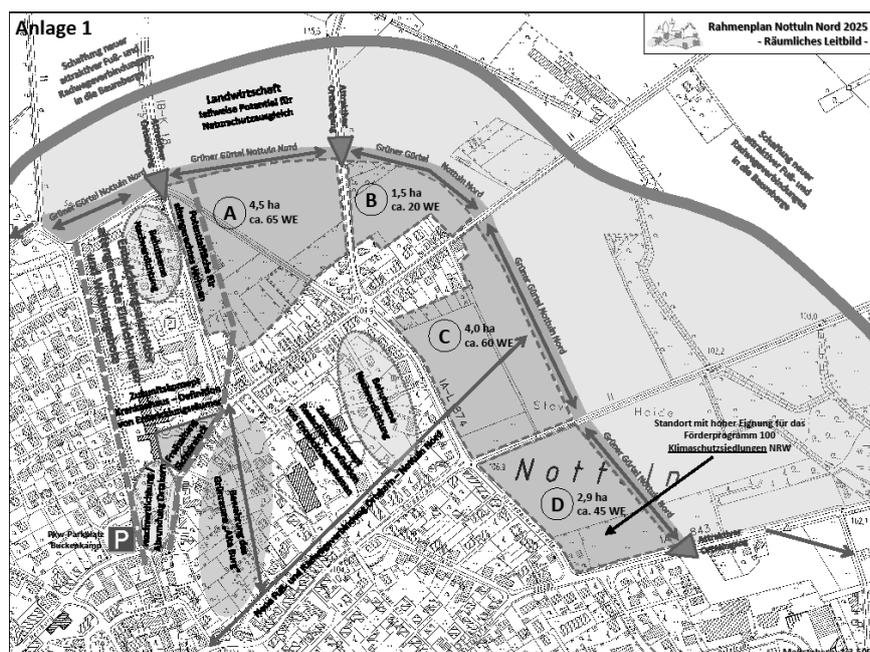
Da die Säulen eins und zwei allein nicht geeignet sind, die vorhandene Baulandnachfrage zu bedienen, wird die Ausweisung neuer Baugebiete angestrebt.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen für ein neues Baugebiet sticht zunächst die größere verfügbare Freifläche im Süd-Westen von Nottuln (Oberstockumer Weg) ins Auge, die im Flächennutzungsplan und im Regionalplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Diese Fläche sollte gemäß Kapitel III.1, Ziel 2.3 des Entwurfs der Fortschreibung des Regionalplans vorrangig genutzt werden. Leider lässt sich diese Fläche jedoch wegen mangelndem Eigentümerinteresse in absehbarer Zeit nicht mobilisieren. Ob diese Flächenreserve auch langfristig nicht abgerufen und dem Freiraum zurückgeführt werden kann, ist derzeit noch nicht erkennbar.

Weitere größere Flächen finden sich im Flächennutzungsplan derzeit noch nicht. Bei der Suche nach Erweiterungsmöglichkeiten hat die Gemeinde die Flächen „Nottuln Nord“ und „Südlich Lerchenhain“ für eine mögliche kurz- und mittelfristige Gebietsentwicklung identifiziert.

3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation

Das Baugebiet ist Bestandteil des am 18.10.2011 beschlossenen „Rahmenplans Nottuln Nord 2025“ und fügt sich in das langfristige großräumige Gesamtkonzept zur Entwicklung und Arrondierung des nördlichen Ortstrands ein (Fläche A). Gerade auch durch die derzeit im Bau befindliche Ortsumgebung Nottuln am nördlichen Ortsrand ist es sinnvoll, hier eine bauliche Abrundung zu schaffen.



Rahmenplan Nottuln Nord

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Ortsteil Nottuln am nördlichen Ortsrand; er wird im Süden begrenzt durch die Hagenstraße, im Westen durch den Uphovener Weg und im Osten durch die Havixbecker Straße. Im Norden endet der Geltungsbereich innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Derzeit wird das Gebiet durch kleinteilige Weiden, ackerbauliche Nutzung und einzelne Gärten geprägt. Ein Teil der Gärten ist von Hecken umgeben. Ein von Feldgehölzen (Ahorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen etc.) gesäumter Feldweg durchschneidet das Plangebiet diagonal von Nordwesten nach Südosten.

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,85 ha.

4. Verfahren

Im Parallelverfahren zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Nottuln Nord“.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 26.02.2013 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB) getroffen.

5. Planungsbindungen

5.1 Ziele der Raumordnung

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht insofern den Zielen der Raumordnung. Eine GIS-gestützte Flächenermittlung, wie sie in Kapitel II, Ziel 1.a.2 der

Fortschreibung des Regionalplans vorgesehen ist, liegt in der Gemeinde Nottuln noch nicht vor. Dennoch hat die Gemeinde bereits einige Bestrebungen unternommen, um den in Kapitel II, Ziel 1.a.1. und Kapitel III.1, Ziel 2.2 genannten Zielen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie „an den Bedarf angepasste Siedlungsentwicklung“ gerecht zu werden. Durch die Analyse des zu erwartenden Siedlungsflächenbedarfs, den Beschluss eines Handlungskonzepts zur Siedlungsentwicklung Nottuln 2025, die Erhebung von Baulücken und Ermittlung von möglichen Nachverdichtungspotentialen, besteht in Nottuln bereits heute eine gute Datenbasis für eine Siedlungsentwicklung, die den Erfordernissen der Fortschreibung des Regionalplans angepasst ist. Im Kapitel 2 „Erforderlichkeit/Alternativen“ wurde dies näher erläutert.

Insgesamt entspricht die Entwicklung, wie oben dargelegt, den textlichen Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland.

Eine landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Münster im Sinne von § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz NRW zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt vor.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

5.3 Landschaftsplanung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich mit Ausnahme der bestehenden südlichen Häuserreihe an der Hagenstraße im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Baumberge Süd“. Für den Bereich südlich des bestehenden Interessentenweges befinden sich im Landschaftsplan keine Festsetzungen. Der Bereich nördlich des Interessentenweges befindet sich in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet.

5.4 Bebauungsplanung

Für den gesamten Geltungsbereich existieren heute keine Bebauungspläne. Die Bebaubarkeit ist im südlichen Teilbereich entlang der Hagenstraße nach § 34 BauGB zu bewerten. Der größte Teil des Geltungsbereichs ist jedoch als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

5.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise (nördlicher Bereich) innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebietsverordnung Nottuln vom 26.11.1986). Zeitgleich mit diesem Verfahren findet jedoch auch die Neuaufstellung einer Wasserschutzgebietsverordnung durch die Bezirksregierung Münster statt. Im Entwurf dieser Neuplanung liegt der Änderungsbereich nicht mehr innerhalb des

Wasserschutzgebietes. Insofern wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich dieses Aspektes keine Konflikte bestehen.

6 Planinhalte und Planfestsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Konzeption des Plangebietes greift die übergreifenden Zielsetzungen des Rahmenplans Nottuln Nord 2025 auf. Danach soll im Bereich des momentan sehr unstrukturierten nördlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Nottuln eine Arrondierung stattfinden und so in Richtung der im Bau befindlichen Ortsumgehung Nottuln ein strukturierter Siedlungsabschluss entstehen. Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung stellt den ersten und westlichsten Abschnitt dieser Zielkonzeption dar.

Im nördlichen Teilbereich soll ein neues, etwa 70 Wohneinheiten umfassendes Wohngebiet entstehen. Im südlichen Teilbereich soll einer Nachverdichtung Raum gegeben werden.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringstraße. Diese bindet das Wohngebiet an zwei Stellen an den Uphovener Weg (K 18) an.

Das neue Wohngebiet erzeugt einen Kfz-Verkehr von etwa 400 Pkw täglich. Dieser Mehrverkehr kann der Uphovener Weg (DTV nach Realisierung der OU Nottuln: 2.000 Kfz) problemlos aufnehmen. Bei einer ungefähren Gleichverteilung des Verkehrs auf die beiden Anschlusspunkte des neuen Wohngebietes auf den Uphovener Weg sind hier keine besonderen baulichen Maßnahmen erforderlich. Auf eine Anbindung an die Havixbecker Straße (L 874) wird insbesondere aus Lärmschutzgründen verzichtet.

Derzeit befindet sich im Umfeld des Baugebietes die Ortsumgehung der B 525 im Bau. Über diese kann zukünftig eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgen (insbes. in Richtung A 43).

Der ruhende Verkehr findet zum einen im Bereich der Ringstraße angesichts eines geplanten Straßenquerschnitts von 7 m (Mischverkehrsfläche) auf fast gesamter Straßenlänge einseitig Platz. Zum anderen finden sich 14 gesondert ausgewiesene Pkw-Stellplätze.

In fußläufiger Entfernung (ca. 300 m) an der Hagenstraße befindet sich die Haltestelle „Krankenhaus“. Über die hier verkehrenden Busverbindungen ist insbesondere die Erreichbarkeit des Bahnhofs im Ortsteil Appelhülsen (Taxibus, stündlich) sowie von Havixbeck (Bürgerbus, 4x täglich) sichergestellt. Zum Erreichen des höherwertigen Busverkehrs (Schnellbus nach Münster sowie Regionalbus nach Coesfeld und Münster) ist ein Fußweg von etwa 1 km erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das neue Baugebiet kann an einen ausreichend großen Schmutzwasserkanal an der Hagenstraße angeschlossen werden, der das Schmutzwasser der Kläranlage Appelhülsen zuleitet.

Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser kann auf Grund der dort vorliegenden Bodenverhältnisse nicht vor Ort versickern und wird stattdessen in das angrenzenden Regenrückhaltbecken im Plangebiet eingeleitet. Da sich im direkten Umfeld kein Gewässer befindet, wird das Regenwasser aus dem Regenrückhaltebecken durch eine noch zu errichtende Rohrleitung entlang der Hagenstraße zur Havixbecker Straße L874 geführt. Im weiteren Verlauf soll das Regenwasser in den noch auszubauenden Straßenentwässerungsgraben auf einer Länge von 600 m bis zum Mittelweg geführt werden. Der Wegeseitengraben des Mittelwegs soll als offener Entwässerungsgraben (Vorfluter) bis zur Stever bzw. bis zu vorhandenen Vorflutern ausgebaut und dann das Oberflächenwasser eingeleitet werden. Gegebenenfalls kann auf Grund der offenen Grabenentwässerung auf ein zentrales Regenrückhaltebecken des Wohngebietes verzichtet werden und die Rückhaltung im Graben mit entsprechender Drosselung vor Einleitung in die Stever erfolgen. Durch diese Maßnahme wäre noch eine Entlastung des vorh. Mischwasserkanals in der Hagenstraße, Havixbecker Straße und den Harfelder Weg möglich.

Die übrigen Versorgungsträger werden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB über das Vorhaben informiert.

Nahversorgung / Schulangebot

Das Baugebiet findet sich in guter fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Nottuln (ca. 600 m), wo sich ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot findet. Angrenzend befindet sich zudem der Versorgungsbereich Franz-Rhode-Platz mit einem Vollsortimenter und Drogeriemarkt (ca. 700m).

Im Ortsteil Nottuln findet sich ein vollständiges Schulangebot. Die nächste Grundschule ist etwa 1.000 m entfernt; in unmittelbarer Nähe befindet sich zudem die kirchliche Sekundarschule (250 m). Das Gymnasium Nottuln ist etwa 1.300 m entfernt.

Die Errichtung zusätzlicher Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, ÖPNV, überörtliche Straßen etc.) ist voraussichtlich nicht notwendig. Vielmehr dient das Baugebiet dazu, die bisher vorhandene Infrastruktur langfristig abzusichern.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Lärmimmissionen, Straßenverkehr

Erste Vorstudien zum Lärmschutz zeigen, dass im Plangebiet eine gewisse Lärmbelastung, einerseits durch die neue Ortsumgehung Nottuln im Zuge der B 525, aber auch durch den Uphovener Weg (K 18) und die Havixbecker Straße (L 874) existiert. Tagsüber sind die Lärmrichtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet in Richtung Uphovener Weg, B 525 und Havixbecker Straße eingehalten.

In Richtung L 874 zeigen sich hier leichte Überschreitungen der Richtwerte. Nachts sind in den Randbereichen der Wohngebiete in Richtung aller drei Straße Überschreitungen der Lärmrichtwerte festzustellen. In Richtung der L 874 sind diese Überschreitungen deutlich, in allen anderen Bereichen nur geringfügig vorhanden.

Durch eine Ausarbeitung eines Lärmschutzgutachtens sind noch im Detail geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Angesichts der Voruntersuchungen wird davon ausgegangen, dass zumindest in Richtung der L 874 aktive Lärmschutzmaßnahmen (vrs. Lärmschutzwall) erforderlich sind.

Boden

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen im Geltungsbereich gemäß Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht vor. Eine andere als eine landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Vornutzung mit Wohnnutzungen im südlichen Teil ist seitens der Gemeinde nicht bekannt.

Gerüche

In einer Entfernung von 350 m befindet sich nordöstlich vom Plangebiet ein Tiermastbetrieb (Geflügelhaltung), von dem eine Geruchsbelastung ausgehen kann. Auf Grund der Entfernung und der Lage in windabgewandter Himmelsrichtung wird zunächst davon ausgegangen, dass das Baugebiet keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche ausgesetzt ist.

Im weiteren Verfahren soll hinsichtlich der Geruchsbelastung eine Begutachtung vorgenommen werden.

7. Plandarstellungen

Entsprechend der oben näher beschriebenen Planung soll der Flächennutzungsplan dahingehend geändert werden, dass der Änderungsbereich künftig als Wohnbaufläche dargestellt wird.

8. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im nördlichen Bereich ein neues Wohngebiet ermöglicht und im südlichen Bereich eine Nachverdichtung erlaubt.

Das neue Wohngebiet führt zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dabei kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen mit Auswirkungen auf die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung. Weiterhin kommt es zu einem Verlust von Nahrungshabitaten von Tieren und einer Änderung der Vegetation.

Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild soll durch geeignete Festsetzung minimiert werden, da die entstehende Siedlungskante aus Richtung der Baumberge weithin sichtbar ist.

II. Umweltbericht

Im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplans wird im weiteren Verfahren zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gegenwärtiger Zustand / Artenschutz

Derzeit wird das Gebiet durch kleinteilige Weiden, ackerbauliche Nutzung und einzelne Gärten geprägt. Ein Teil der Gärten ist von Hecken umgeben. Ein von Feldgehölzen (Ahorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen etc.) gesäumter Feldweg durchschneidet das Plangebiet diagonal von Nordwesten nach Südosten. Die Entwicklung des Baugebiets geht mit einem Verlust von Lebensraum für Arten einher, die in dieser abwechslungsreichen Feldflur in Nähe menschlicher Siedlungen leben. Denkbar sind diverse Vogelarten, Fasanen, Füchse, Feldhasen, Kaninchen und weitere Kleinsäuger. Aus dem Umfeld (Krankenhaus Nottuln) ist mit der Mehlschwalbe das Vorkommen einer geschützten Art bekannt. Soweit möglich, sollen Schutzmaßnahmen in die Plangestaltung integriert werden, oder entsprechende Kompensationsflächen angelegt werden.

Angesichts der Lage im Außenbereich wird der Aspekt des Schutzes des Landschaftsbildes und den Schutzgütern Tiere und Pflanzen ein besonderes Gewicht zukommen. Weiterhin wird im Rahmen des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Ebenfalls zu beachten ist der Immissionsschutz bezüglich der Ortsumgebung und der vorhandenen klassifizierten Straßen.