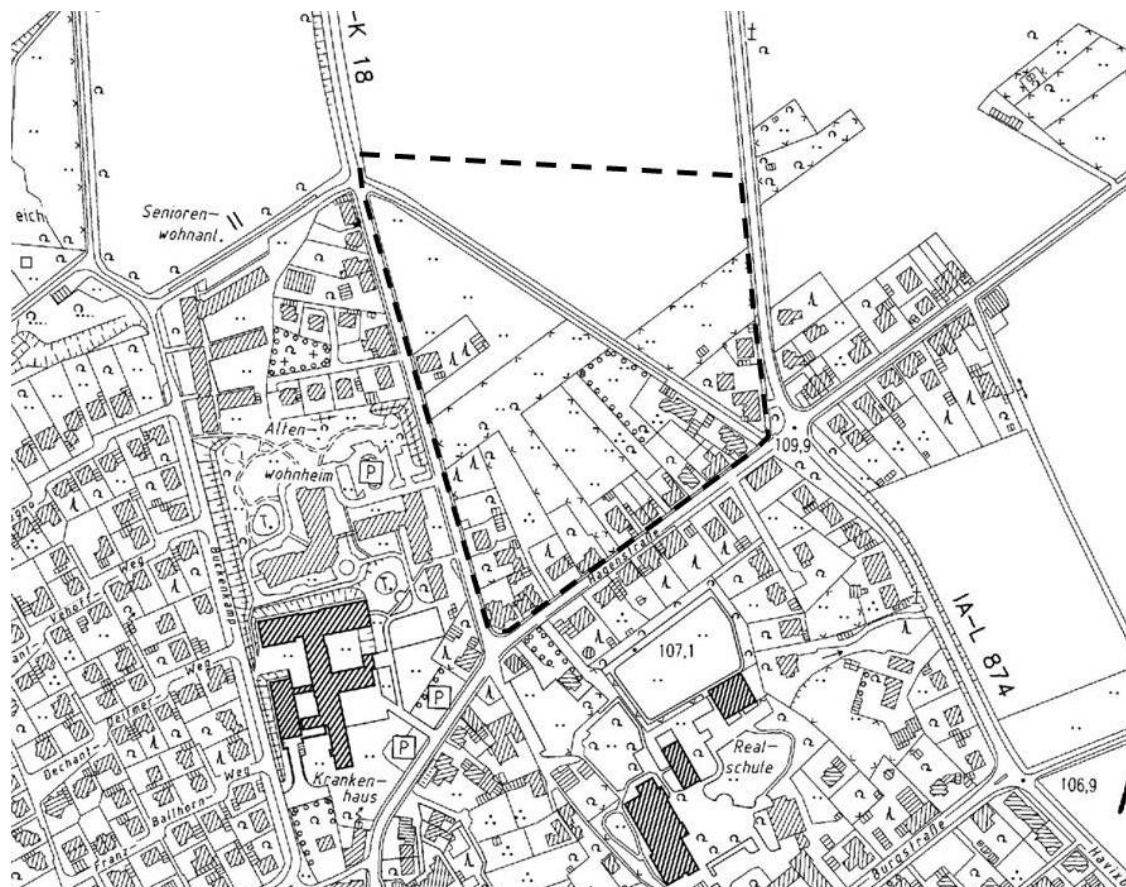


Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 134 „Nottuln Nord“



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 und Planfestsetzungen
 - 6.1. Städtebauliches Konzept
 - 6.2. Erschließung des Plangebietes
 - 6.3. Belange des Immissionsschutzes
7. Planfestsetzungen
 - 7.1. Art der Nutzung
 - 7.2. Maß der Nutzung
 - 7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
 - 7.5. Verkehrsflächen
 - 7.6. Flächen für die Ver- und Entsorgung
 - 7.7. Grünflächen
 - 7.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 7.9. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 8.1. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 8.2. Sonstige Auswirkungen
9. Bodenordnung
10. Flächenbilanz

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

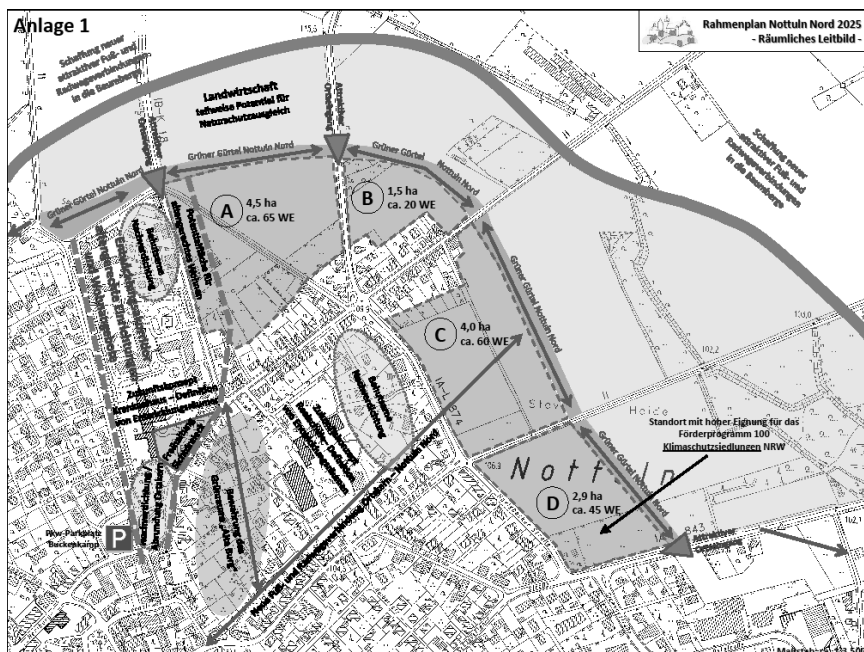
Da die Säulen eins und zwei allein nicht geeignet sind, die vorhandene Baulandnachfrage zu bedienen, wird die Ausweisung neuer Baugebiete angestrebt.

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 des Bebauungsplans 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 dem Bebauungsplan 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.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 134 „Nottuln Nord“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Parallelverfahren erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 26.02.2013 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans (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. Der Bebauungsplan 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 im Parallelverfahren.

5.3 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 der Planaufstellung dieses Bebauungsplans findet jedoch auch die Neuaufstellung einer Wasserschutzgebietsverordnung durch die Bezirksregierung Münster statt. Im Entwurf dieser Neuplanung liegt der Geltungsbereich 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 dieses Bebauungsplans stellt den ersten und westlichsten Abschnitt dieser Zielkonzeption dar.

Neben dem Bereich des Neubaugebietes umfasst er Geltungsbereich auch eine Bestandsbebauung entlang der Hagenstraße. Innerhalb dieses Bereichs soll zum einen eine verbindliche Regelung der Bebaubarkeit erfolgen, zum anderen soll angesichts der vorhandenen großen Grundstücke auch eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Im nördlichen Teilbereich soll ein neues, etwa 70 Wohneinheiten umfassendes Wohngebiet entstehen. Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von einer Ringstraße, von der sich mehrere kurze Stichstraßen entwickeln.

In Anlehnung an den umgebenden Baubestand ist das neue Wohngebiet weitgehend für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ausgelegt. Um auch Raum für eine dichtere Bebauung zu schaffen (Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser) wird hierzu entlang der Uphovener Straße ein Bereich ausgewiesen. Hier ist zum einen eine problemlose Erschließung möglich und zum anderen werden bestehende bauliche Strukturen des gegenüberliegenden Krankenhauses und des Altenheims aufgegriffen.

Als Treffpunkte entstehen im Plangebiet eine Spielplatzfläche, die in ein Fußwegenetz eingebunden ist. Zudem findet sich ein allein aus verkehrlichen Gründen in dieser Größe nicht erforderlicher Wendeplatz, der einen begrüneten und bespielbaren Treffpunkt bilden kann.

Im Norden wird das Gebiet durch einen kleinen Grünzug eingerahmt, der zum einen eine ansprechende Siedlungskante erzeugen soll und zum anderen langfristig im Norden Nottulns, vergleichbar mit der Promenade im Süden, eine umlaufende Wegeverbindung erzeugen soll.

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 Straßenslänge 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 Regenrückhaltebecken 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. Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Neben der Hauptnutzungsart Wohngebäude sind weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vorgesehen. Diese Nutzungsarten sollen der Versorgung und der Kommunikation innerhalb des Gebietes dienen und einer Monotonie innerhalb der Nutzung vorbeugen.

Die allgemein im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung ‚Tankstellen‘ und ‚Gartenbaubetriebe‘ werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgeschlossen, weil diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

7.2 Maß der Nutzung

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erreichen, wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 – dem Maximalwert für ein allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse auf 0,8 (bei zwei Vollgeschossen) festgesetzt, um auch hier eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Dies ermöglicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Ausnutzung der Grundstücke und ermöglicht den Bauherren eine flexible Grundrissgestaltung (z.B. auch für Mehrgenerationenwohnen). Zugleich vermeidet die Festsetzung in Verbindung mit einer Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe eine nicht an die Örtlichkeit angepasste Höhenentwicklung.

Zusätzlich werden in den Allgemeinen Wohngebieten maximale Trauf- und Firsthöhe, jeweils bezogen auf die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses, festgesetzt, um ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen. Bezugsbasis der Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist jeweils die Oberkante der mittig vor dem Gebäude liegenden Straßengradiente. Dabei ist jeweils die Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen, die sich vor der Haupteingangsseite des geplanten Gebäudes befindet.

Für Gebäude mit flachgeneigtem Pultdach ($< 20^\circ$) oder Flachdach wird eine Überschreitung um maximal 1m der angegebenen Traufhöhe zugelassen, weil ansonsten nur ein begrenzter Ausbau des Dachgeschosses dieser Gebäude möglich ist. Die Massivität dieser Gebäude ist auf Grund der niedrigeren Firsthöhe dennoch nicht stärker, als im Vergleich zu Gebäuden mit z.B. Satteldächern.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist im nördlichsten Bereich (WA1) geringer als im übrigen Geltungsbereich (WA2), um hier einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu erreichen.

Dieser Bereich ist aus Richtung der Baumberge weithin sichtbar und soll deshalb besonderen städtebaulichen Anforderungen genügen. Neben der hier genannten Festsetzung werden deshalb zudem die Firstrichtung, die Dachform und die Dachgestaltung besonders reguliert (siehe auch in den jeweiligen Kapiteln).

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, wird im gesamten Geltungsbereich eine offene Bebauung, vorwiegend mit Einzel- oder Doppelhäusern, festgeschrieben. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht und eine weitestgehende Durchgrünung des Wohngebietes garantiert. Im Bereich der Bestandsbebauung und entlang der Hagener Straße wird keine Einschränkung der Haustypen vorgenommen, um hier neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Durch dieses Angebot wird der potentiellen Nachfrage nach kleineren Grundstücken und Wohnungen entsprochen. Städtebaulich bietet sich hierfür gerade die Lage entlang der bestehenden Hauptstraßen an. Im Bereich des Uphovener Weges besteht zudem auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine verdichtete Bebauung (u.a. Altenheim), die hier im angrenzenden Plangebiet aufgegriffen werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen jeweils parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Dadurch werden neben klaren Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche definiert. Die überbaubaren Flächen werden so platziert, dass entweder eine Besonnung der gartenzugewandten Seite von Süden oder Westen erfolgen kann oder eine bauliche Fassung der Straßen ermöglicht wird. Zudem kann durch die Definition der Baufenster eine gegenseitige Verschattung der Gebäude minimiert werden. Die Tiefe der Baufenster beträgt entweder 12 oder 15 m, abhängig davon, ob angesichts der Erschließungsstruktur entweder eine Orientierung der Gebäude mit der schmaleren oder der breiteren Hausseite zur Straße erwartet wird. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe garantiert, andererseits ein geordnetes und harmonisches Erscheinungsbild sichergestellt.

Da im Bereich der Bestandsbebauung zum einen keine einheitliche hintere Baugrenze ablesbar ist und zum anderen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll, wird hier eine flexiblere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind Garagen und Carports unzulässig. Dies dient insbesondere der Trennung von gärtnerisch gestalteten und bebauten Bereichen. Aus der Bauflucht hervorspringende Carports und Garagen können so verhindert werden. Um in einzelnen seitlichen Grenzbereichen dennoch den Bau von Carports und Garagen zu ermöglichen, sind hier besondere Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Stellplätze sind hingegen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, da von diesen keine besondere städtebauliche Beeinträchtigung ausgeht.

Zudem wird festgesetzt, dass Carports und Garagen mit ihren Frontseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu Verkehrsflächen aufweisen sollen. Dies dient mehreren Aspekten. Zum einen entsteht so in den Zufahrten ein weiterer Stellplatz (unabhängig davon, ob dieser bauordnungsrechtlich als Stellplatz gewertet werden kann). Dies dient der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr. Zum anderen fallen Garagen gegenüber den

Hauptgebäuden so weniger ins Gewicht. Die Straßen werden hierdurch stärker durch die Hauptgebäude als durch Garagen baulich gefasst. Zum dritten erhöht sich durch die Festsetzung - auf Grund der besseren Einsehbarkeit - die Verkehrssicherheit.

7.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für Familien. Dadurch werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen werden auch für spielende Kinder nutzbar gemacht. Dies gilt nicht für die Bereiche, in denen auch eine andere Bebauung als Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Hier im Bereich der bestehenden Hauptstraßen soll auch eine intensivere Nutzung ermöglicht werden (siehe auch Kapitel Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche).

7.5 Verkehrsflächen

Das Gebiet wird wie im Kapitel 6.2 erläutert durch eine Ringstraße erschlossen, an die mehrere Stichstraßen angehängt sind. Insgesamt ist bei der gewählten Erschließungsstruktur und der prognostizierten Verkehrsstärke zu erwarten, dass ruhige Wohnstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Die 7,0 m breiten und als Mischverkehrsfläche ausgeführten Straßen führen einerseits zu einer angemessenen Verkehrsberuhigung und erlauben andererseits eine vielfältige Nutzung der Straßen, einschließlich einer Nutzung durch den ruhenden Verkehr. Einzelne, sehr kurze Stichstraßen, die nur maximal 3-4 Grundstücke erschließen, werden schmaler und ohne Wendemöglichkeiten ausgeführt. Wenn nur maximal zwei Grundstücke durch Stichwege erschlossen werden und diese keine Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr haben, sollen diese zudem als Privatstraßen ausgeführt werden.

7.6 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Im äußersten Süden des Gebietes wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches das im Gebiet anfallende Regenwasser aufnehmen und gedrosselt in ein Gewässer einleiten kann (Details zur Entwässerung siehe Kapitel 6.2).

7.7 Grünflächen

An zentraler Stelle im Plangebiet soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt werden. Gerade da im Umfeld in den letzten Jahrzehnten keine Baugebiete entstanden sind, besteht dort kein ausreichendes Spielangebot, so dass in diesem Bereich eine ausreichend dimensionierte Fläche vorgehalten werden soll.

Entlang des Nordrands des Geltungsbereiches erstreckt sich ein Grünzug mit einem Verbindungsweg für Fuß- und Radfahrer. Gemäß der Zielsetzung des Rahmenplans Nottuln Nord 2025 soll hier ein bandartiger Grünzug entstehen, der angelehnt an die Promenade im südlichen Bereich Nottulns als Verbindungsweg dienen kann und dem langfristig auch eine Naherholungsfunktion, mit Bedeutung über das Plangebiet hinaus, zukommen kann. An der Westseite wird der Grünzug über eine wenig befahrene Stichstraße des Uphovener Weges in Richtung des Nonnenbachtals verlängert. Im Osten ist eine abschnittsweise Verlängerung im Zuge der weiteren Baugebietsentwicklung geplant. Hinzu kommt, dass im Bereich des Grünzuges ein Teil des Naturschutzausgleichs umgesetzt werden soll, der zudem einen attraktiven und eingegrünten Siedlungsrand erzeugt.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie in Abschnitt 6.3 näher erläutert, ist zu erwarten, dass im Geltungsbereich teilweise die Lärmrichtwerte der DIN 18005 überschritten werden. Da im Bereich angrenzend an die Havixbecker Straße die höchsten Überschreitungen zu verzeichnen sind, wird hier bereits eine Fläche im Entwurf vorgehalten, auf der aktive Lärmschutzmaßnahmen errichtet werden können. Die genaue Höhe und Beschaffenheit ist noch gutachterlich zu bestimmen.

Es ist zu erwarten, dass im Zuge dieser Begutachtung auch noch Vorschläge für weitere Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet werden, die dann im weiteren Verfahrensverlauf in die Planung eingearbeitet werden sollen.

7.9 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, die gestalterischen Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren weitestgehende Freiheit der Baustoff- und Formenwahl. Bei geneigten Dächern erfolgt eine Beschränkung der Bereiche, in denen Dachaufbauten zulässig sind, um eine zu große Massivität dieser Gebäude zu verhindern.

Eine bedeutende gestalterische Situation kommt der Dachgestaltung im Bereich der an den Außenbereich angrenzenden Bebauung zu (WA 1). Diese, aus Richtung der Baumberge weithin sichtbare Siedlungskante, soll harmonisch gestaltet werden. Hierzu wird zum einen als einzig zulässige Dachform das in Nottuln ortsbildprägende Satteldach mit einer Dachneigung von 30-45 ° einheitlich bestimmt. Zudem wird als einzig zulässiger Farbbereich für Dachsteine „schwarz“ festgelegt, um ein einheitliches und harmonisches Bild zu erzielen.

Neben dem hier genannten Bereich soll auch entlang des Uphovener Weges mit dem Satteldach eine einheitliche Dachform festgesetzt werden, um einen attraktiven Ortseingangsbereich zu entwickeln. Hier sind jedoch weniger weitreichende Festsetzungen erforderlich (Farbe der Dacheindeckung und Firstrichtung), da keine Einsehbarkeit aus weiterer Entfernung möglich ist.

Auf Grund der im Übrigen bestehenden umfassenden gestalterischen Freiheit in diesem Bereich, ist dies als angemessener Eingriff der Baufreiheit als angemessen anzusehen.

Zur Wahrung einer positiven Gestaltpflege sind Doppelhäuser und Hausgruppen bezüglich Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

Zur Wahrung eines offenen Straßenbildes, bei dem die dahinterliegende Bebauung sichtbar ist und dadurch auf den Straßenraum einwirken kann, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur auf bis zu 50 % der Straßenfrontlänge in einer Höhe von mehr als 1,0 m zulässig. Dadurch kann einerseits das genannte Ziel erreicht werden, zum anderen wird den Eigentümern jedoch ermöglicht, private Gartenbereiche anzulegen.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Zustandsbeschreibung

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 Baugebietes 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.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes wird im Sinne dieses Grundsatzes für die Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden. Im nördlichen Bereich entsteht jedoch ein neues Baugebiet, für das zusätzlich Boden in Anspruch genommen wird. Es kommt dabei zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Diese ist auf Grund der vorherrschenden Baulandnachfrage begründet und dient der Schaffung familiengerechten Wohnraumes. Zur Begrenzung der Inanspruchnahme wird im Gebiet eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte (GRZ 0,4 sowie zwei Vollgeschosse) zugelassen.

In der gesamten Gemeinde liegen derzeit keine alternativen Flächen zur Wiedernutzbarmachung (etwa Brachflächen) vor. Eine bauliche Verdichtung wird wie erläutert zusätzlich durch den Bebauungsplan vorbereitet. Näheres ist Kapitel 'Erforderlichkeit' zu entnehmen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan 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.

8.2 Sonstige Auswirkungen

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ein Hinweis zur Verpflichtung der Meldung dieser Funde ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9. Bodenordnung

Die Flächen des neuen Wohngebiets befinden sich im Eigentum zahlreicher Einzeleigentümer. Auf Grund des Zuschnittes sind diese Flächen gegenwärtig nicht zu Wohnzwecken nutzbar. Deshalb soll ein Umlegungsverfahren stattfinden. Die Durchführung soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans stattfinden.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	44.900 m ²
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	ca.	8.300 m ²
Grünflächen:	ca.	4.400 m ²
Flächen für die Ver- und Entsorgung:	ca.	900 m ²
gesamt:	ca.	<u>58.500 m²</u>

II. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Nottuln Nord“ wird im weiteren Verfahren zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In diesem Zuge findet auch eine Bilanzierung des Eingriffs statt und es wird ein Ausgleichskonzept erarbeitet.



Auszug aus dem GIS-Portal des Kreises Coesfeld, ohne Maßstab

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.