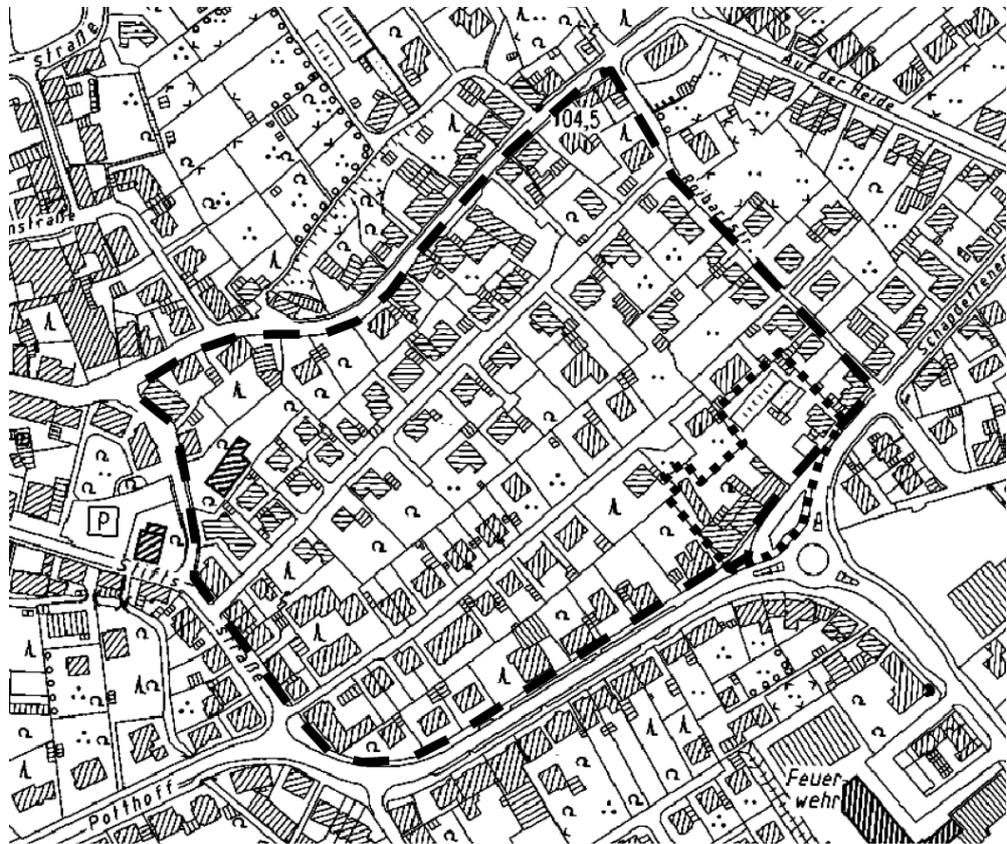




# Gemeinde Nottuln

## Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



ohne Maßstab

— — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“

Stand: Entwurf zur Offenlage

## **Inhalt**

1. Einführung
  - 1.1. Lage und Abgrenzung
  - 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung
2. Verfahren
3. Planungsbindungen
  - 3.1. Ziele der Raumordnung
  - 3.2. Flächennutzungsplan
  - 3.3. Landschaftsplanung
  - 3.4. Bebauungsplanung
  - 3.5. Einzelhandelskonzept
4. Ausgangssituation
  - 4.1. Heutige Nutzung des Plangebietes
  - 4.2. Erschließung des Plangebietes
  - 4.3. Boden / Altlasten
  - 4.4. Verkehrs- und Gewerbelärm
5. Planungskonzept / Ziel und Zweck der Planung
6. Planinhalt
  - 6.1. Art der Nutzung
  - 6.2. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.3. Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
  - 6.4. Stellplätze, Garagen und Carports
  - 6.5. Private Grünflächen
  - 6.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 7.1. Natur, Landschaft, Umwelt
  - 7.2. Verkehr
  - 7.3. Denkmalschutz

## Anlagen zur Begründung

1. Artenschutzrechtliche Prüfung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“, ökon GmbH 2014
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“ in Nottuln - Erfassung von Fledermäusen, ökoplan 2014
3. Berechnung von Schallimmissionen, Dekra 2014

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“ erstreckt sich zentral im Ortsteil Nottuln zwischen folgenden Straßen: Burgstraße, Roibartstraße, Schapdettener Straße, Mauritzstraße, Stiftsstraße und Kastanienplatz. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich an der Kreuzung Mauritzstraße / Schapdettener Straße. Die Lage ist auch vorstehender Übersicht zu entnehmen. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.530 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs entspricht der Grundstücke, für die eine Änderung der Baugrenzen beantragt wurde (siehe Kapitel 1.2). Zudem wird der Bebauungsplan um eine bisherige Verkehrsfläche erweitert. Hier besteht ein Planungsbedürfnis auf Grund einer Änderung der Verkehrsführung (Kreisverkehr statt Kreuzung seit Anfang der 2000er Jahre) sowie einer angestrebten Neuordnung der Grundstücksverhältnisse. Eine darüber hinaus gehende Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“ ist derzeit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht hier weiterhin der städtebaulichen Zielstellung.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Unabhängig voneinander sind die beiden Grundstückseigentümer im Änderungsbereich auf die Gemeindeverwaltung zugekommen, da diese dort eine vollständige Neubebauung der Grundstücke anstreben. Geplant sind Wohn- und Geschäftshäuser, wobei der Schwerpunkt auf einer Wohnnutzung liegt. Angrenzend an die B 525 in direkter Blickachse für alle aus Appelhülsen kommenden Kfz handelt es sich um Schlüsselgrundstücke für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils. Eine attraktive Gestaltung verbessert die Entrée-Funktion des Kreisverkehrsumfeldes. Bereits in der jüngsten Vergangenheit ist es hier u.a. durch die Errichtung eines Einkaufszentrums im angrenzenden Bereich zu einer deutlichen Aufwertung gekommen.

Durch die Anpassung des Planungsrechtes können die Grundstücke zum einen sinnvoller genutzt werden und zum anderen kann eine bislang unstrukturierte Verkehrsfläche neu geordnet werden.

## **2. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Insbesondere dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Innbereichsflächen. Weiterhin sind die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt: Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 09.07.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Im Zeitraum zwischen 02.09.2013 bis einschließlich 13.09.2013 konnte sich

die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Änderung unterrichten.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungs- und Erweiterungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Landschaftsplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan (Lage im Innenbereich). Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft bestehen nicht.

#### **3.4 Bebauungsplanung**

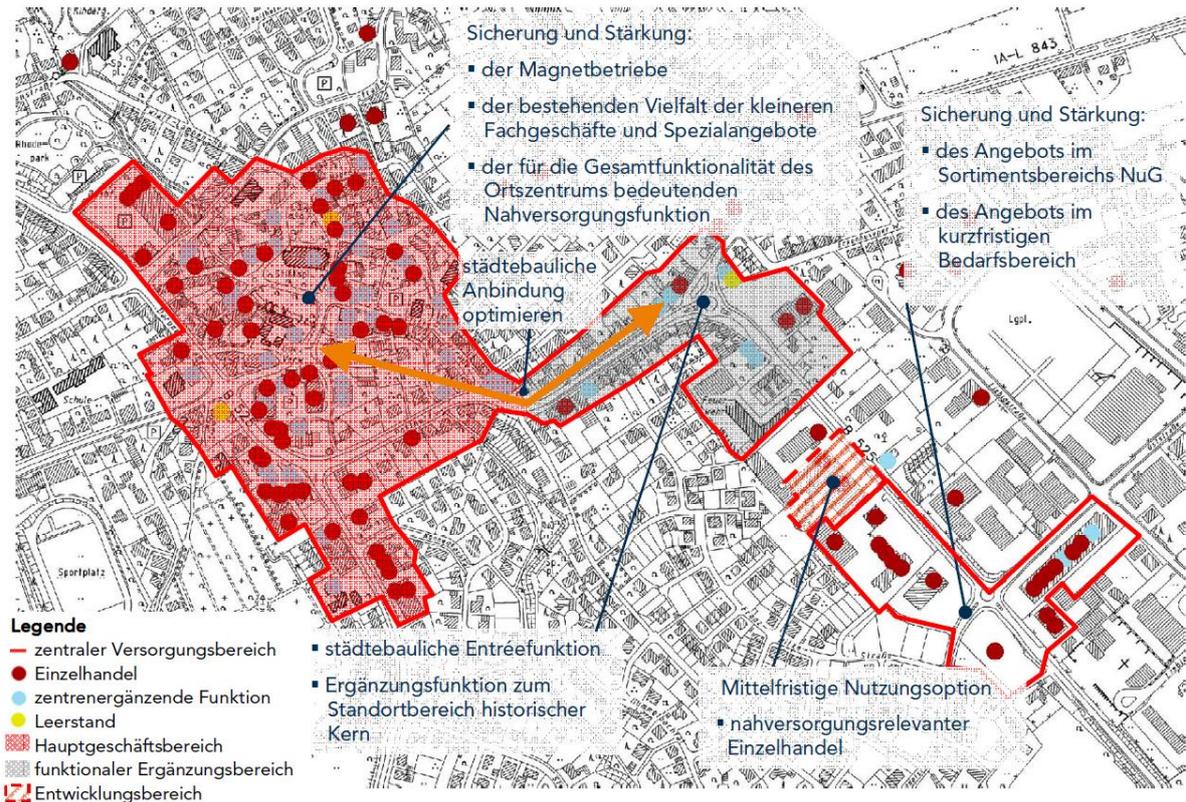
Die bislang als Baugrundstücke genutzten Teilbereiche des Änderungs- und Erweiterungsbereichs dieses Verfahrens liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“. Der östliche Teilbereich (öffentliche Verkehrsfläche, gärtnerische Nutzung, Parkplätze) liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Planungsrechtlich ist dieser Bereich als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten.

#### **3.5 Einzelhandelskonzept**

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat im Jahr 2010 das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist demnach Teil des zentralen Hauptversorgungsbereichs. Gerade diesem Standort kommt demnach in doppelter Hinsicht eine wichtige Funktion zu. Einerseits soll diesem Standort im Umfeld des Kreisverkehrs eine städtebauliche Entree-Funktion zukommen, andererseits soll hier die Verknüpfung innerhalb des zentralen Hauptversorgungsbereichs (historischer Ortskern + Ergänzungsbereich an der Appelhülsener Straße) verbessert werden.

Dies verdeutlicht auch folgende Abbildung (Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln 2010):

Abbildung 18: Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln



#### 4. Ausgangssituation

##### 4.1 Heutige Nutzung des Plangebietes

Bis zum Jahr 2014 befanden sich im Änderungs- und Erweiterungsbereich eine Gaststätte, Wohnungen, Blumenhandel und Gewächshäuser. Zum Zeitpunkt des Planverfahrens stehen bereits große Teile der Gebäude leer; es ist zu erwarten, dass kurzfristig auch die verbleibenden Nutzungen aufgegeben werden. Im Erweiterungsbereich befindet sich der ehemalige Verlauf der Schapdettener Straße. Durch Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr in den 1990er Jahre dient der ehemalige Straßenverlauf als Sackgasse nur noch der Erschließung eines Grundstückes. Der bauliche Zustand ist schlecht.

##### 4.2 Erschließung des Plangebietes

###### *Verkehrliche Erschließung*

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist direkt an leistungsfähige klassifizierte Straßen angebunden. Eine direkte Grundstückszufahrt zum Kreisverkehr ist nicht zulässig. Daher erfolgt nördlich von diesem – wie bislang auch – die Zufahrt zur Schapdettener Straße. Die Anbindung an den ÖPNV ist auf Grund der in unmittelbarer Nähe liegenden Haltestellen (Schnell- und Regionalbus) hervorragend.

## *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden. Bei einer zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung von Grundstücksflächen ist eine Regenrückhaltung auf den Grundstücken erforderlich, um die bereits stark ausgelasteten Kanäle nicht stärker als heute zu belasten. Die Festlegung der Dimensionierung erfolgt im Zuge der Einleitungsgenehmigung bzw. im Zuge der Baugenehmigungsverfahren.

Unmittelbar vor den Häusern an der Schapdettener Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal; teilweise auch auf privaten Grundstücken. Eine entsprechende Absicherung im Grundbuch ist erfolgt. Eine Verlegung der Leitungen ist zukünftig zwar nicht geplant, jedoch technisch gesehen auch nicht ausgeschlossen. Daher wird im Bereich des Kanals dennoch eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt; jedoch durch ein entsprechendes Planzeichen auf die Lage des Kanals hingewiesen.

### **4.3 Boden / Altlasten**

Im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet verzeichnet. Auch die bisherigen Nutzungen geben keine besonderen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht (Wohnen, Gastronomie, Blumenhandel, Gewächshäuser). Auch die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“ enthalten keine diesbezüglichen Hinweise.

### **4.4 Verkehrs- und Gewerbelärm**

Da die Bebauung teilweise näher an die B 525 heranrückt und auch im Übrigen die überbaubare Grundstücksfläche neu organisiert wird, hat eine Begutachtung des Verkehrslärms stattgefunden (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Insgesamt kommt es im gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich zu (teils deutlichen) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Es werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 6.7).

Eine besondere Belastung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs durch Gewerbelärm ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Nutzungen - Einkaufszentrum in einer Entfernung von etwa 75 m, der aber teilweise abgeschirmt wird, sowie weitere Nutzungen in größeren Entfernungen - werden hier keine signifikanten, auf das Plangebiet einwirkenden, Schallimmissionen erwartet.

## **5. Städtebauliches Konzept / Ziel und Zweck der Planung**

Folgende Leitgedanken liegen dem Entwurf des Bebauungsplanes zu Grunde:

1. Dem Standort kommt eine wichtige Entree-Funktion für den Ortsteil Nottuln zu; zudem stellt er eine Verbindung zwischen den Einkaufsbereichen an der Appelhülsener Straße und dem historischen Ortskern dar. Durch geeignete Festsetzung solle eine bauliche Fassung des Kreisverkehrs ermöglicht werden.

2. Durch das Planverfahren kann eine Aufwertung des öffentlichen Raumes durch eine Neuordnung der Verkehrsflächen und eine Sicherung einer Nutzungsmischung zur Belebung erfolgen.
3. Durch die Planänderung sollen die Voraussetzung zur Schaffung hochwertigen Wohnraums in Ortskernnähe mit hervorragender Lage hinsichtlich Nahversorgung, Dienstleistung und Verkehrsanbindung geschaffen werden.
4. Die Änderung erfolgt innerhalb gewachsener Strukturen. Zwar soll an diesem Schlüsselstandort eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich sein, die sich in das Gefüge an der B 525 und Schapdettener Straße einfügt; jedoch muss gerade im hinteren Grundstücksbereich Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung genommen werden.

## **6 Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Grundsätzlich ist als Art der baulichen Nutzung größtenteils unverändert ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht weiterhin der städtebaulichen Zielstellung. Hier, in zentraler Lage an der Ortsdurchfahrt Nottulns, entspricht eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung dem gewünschten Gebietscharakter.

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich sind (bzw. werden) jedoch im Jahr 2014 mehrere gewerbliche Nutzungen entfallen (Gastronomie, Einzelhandel mit Blumen). Angesichts der Nutzungsstruktur im übrigen Mischgebiet (hier überwiegt die Wohnnutzung deutlich) ist ein „Kippen“ des Mischgebietes zu befürchten. Daher kann auch eine Neubebauung nicht allein aus Wohnungen entstehen. Um die erforderlichen gewerblichen Nutzungen an sinnvollen Orten zu konzentrieren, wird neu festgesetzt, dass in 50 % der Geschossfläche der Erdgeschosses in den Straßen zugewandten Bereichen des Mischgebietes das Wohnen unzulässig ist. Dies führt zu einer Belebung der Straßenzüge. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts, das diesem Bereich eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb des zentralen Hauptversorgungsbereichs zuordnet (siehe auch Kapitel 3.5).

Zu einer Erweiterung des Mischgebietes kommt es zum einem im Erweiterungsbereich, wo sich bislang Verkehrsflächen befinden. Zum anderen wird in einem kleineren rückwärtigen Bereich statt bisher einem Allgemeinen Wohngebiet ein Mischgebiet festgesetzt. So soll innerhalb von bestehenden Grundstücken, die zur B 525 hin orientiert sind, einheitlich die gleiche Art der Nutzung festgesetzt werden. Dieser Bereich liegt jedoch vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass sich für das angrenzende Wohngebiet keine deutlichen Veränderungen ergeben.

### **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungs- und Erweiterungsbereich neu geordnet. Um eine bessere städtebauliche Fassung des Kreisverkehrs zu ermöglichen, wird die Baugrenze in diesem Bereich näher an diesen herangerückt. Dabei kann ein bisher noch als öffentliche Verkehrsfläche genutzter Bereich miteinbezogen werden.

Im hinteren Grundstücksbereich kommt es zu deutlich stärkeren Veränderungen. Auch vor der Änderung waren hier bereits überbaubare Grundstücksflächen vorhanden. Durch dieses Verfahren kommt es hier jedoch zu einer Neuordnung. So soll im nördlichen Bereich eine giebelständige Bebauung ermöglicht werden. Hierfür werden die beiden bislang getrennten Baufelder zusammengefasst. Um hier die privaten Belange der benachbarten Eigentümer zu berücksichtigen, wird die Baugrenze im Vergleich zum heutigen Zustand um mehrere Meter von der Grundstücksgrenze abgerückt. Der Abstand beträgt zwischen 7 m und 10 m. Im südlichen Bereich wird eine bislang durch eine Kegelbahn beanspruchte überbaubare Grundstücksfläche im hinteren Grundstücksbereich zurück genommen. Diese ist sowohl für die Nutzung des Grundstücks für andere Zwecke als auch hinsichtlich der Lage gegenüber der Nachbarbebauung nicht sinnvoll verortet.

### **6.3 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Durch die vorgesehene Neuordnung der Grundstücksverhältnisse entfällt zukünftig eine bislang noch für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Wegeverbindung entlang des ehemaligen Straßenverlaufs. Um diese Funktion auszugleichen, wird angrenzend an den Kreisverkehr eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) festgesetzt, die einen Meter breiter ist, als der heutige Geh- und Radweg. So ist ein entsprechend leistungsfähiger Ausbau möglich.

Um eine Zufahrt von den Mischgebietsflächen auf die B 525 zu verhindern – diese grenzen hier unmittelbar an den Kreisverkehr -, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Zufahrt muss hier über die benachbarte Schapdettener Straße erfolgen. Ein solcher Bereich ohne Ein- und Ausfahrten wird zudem an der hinteren Grundstücksgrenze eingerichtet, die am Spielplatz an der angrenzenden Busenbaumstraße liegt. So soll verdeutlicht werden, dass dauerhaft eine Erschließung der Mischgebietsflächen ausschließlich über die B 525 bzw. Schapdettener Straße erfolgen soll und nicht durch das Wohngebiet.

### **6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze sind im gesamten Mischgebiet zulässig. Eine besondere städtebauliche Ordnung ist hier nicht erforderlich. Durch die Anordnung einer privaten Grünfläche an der hinteren Grundstücksgrenze wird bereits ein zu starkes Heranrücken an diese verhindert. Garagen und Carports sollen jedoch stärker reguliert werden; hier soll einerseits ein zu starkes Heranrücken von Garagenanlagen an die hintere Nachbarbebauung verhindert werden und zum anderen die direkt an den Kreisverkehr heranreichenden Teile des Mischgebietes von diesen frei gehalten werden (Blickachse B 525 aus Richtung Autobahn kommend).

Eine besondere Steuerung von Nebenanlagen ist nicht erforderlich, daher sind diese im gesamten Baugebiet zulässig.

## **6.5 Private Grünflächen**

Zur Berücksichtigung der Belange privater Grundstücksnachbarn wird entlang der hinteren Grundstücksgrenzen eine 3 m breite private Grünfläche angeordnet. Dadurch, dass bauliche Anlagen in diesem Bereich nicht zulässig sind und vor allem auch keine Stellplätze angeordnet werden dürfen, entsteht so ein Übergangsbereich zu den benachbarten Grundstücken.

## **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange werden Festsetzungen zu Gehölzrodungen und Gebäudeabrissen getroffen (siehe Kapitel 7.2).

## **6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist starkem Verkehrslärm ausgesetzt (siehe auch Kapitel 4.4). Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden Festsetzungen zu passiven Lärmschutz getroffen. Abhängig von festgelegten Lärmpegelbereichen ist ein angepasster Schallschutz erforderlich. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche erfolgt über die Karten, die der Anlage zur Begründung beigelegt sind. Zur Übersicht sind die Karten auch verkleinert auf der Planzeichnung abgedruckt. Es werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche für den Zeitraum vor und nach der Verkehrsfreigabe der im Bau befindlichen Ortsumgehung Nottuln festgesetzt (Fertigstellung vrs. 2017).

Trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 soll auf einen aktiven Lärmschutz verzichtet werden. Dies ist vor allem städtebaulich begründet. Die Gebäude im Änderungs- und Erweiterungsbereich befinden sich in einer zentralen Lage am Rande des Ortskerns in der Blickachse an der B 525. Historisch gesehen hat an dieser zentralen Ortsdurchfahrt durch die Gemeinde stets eine Bebauung nahe an der Straße stattgefunden. Eine bauliche Lage hinter aktivem Schallschutz (Lärmschutzwand) ist städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll umsetzbar. Zudem wäre ein Schallschutz auch baulich schwierig umsetzbar, da auf die privaten Nachbargrundstücke nicht zurückgegriffen werden kann und so die Wirksamkeit stark beeinträchtigt wäre.

Abgemildert wird die Situation dadurch, dass hinter der Bebauung erheblich ruhigere Gartenbereiche entstehen.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz**

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung, aufgestellt. Auch ein Ausgleichserfordernis besteht nicht. An dieser Stelle erfolgt eine allgemeine Ermittlung und Bewertung der berührten Umweltbelange.

### *Zustandsbeschreibung*

Das Plangelände ist bereits überwiegend bebaut. Die heute planungsrechtlich zulässige Bebauung wird jedoch gerade in den hinteren Grundstücksteilen nicht vollständig ausgenutzt. Hier fand eine gärtnerische Nutzung statt.

### *Sparsamer Umgang mit Grund und Boden*

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Diesem Ziel dient der Bebauungsplan in besonderem Maße, da er der Wiedernutzbarmachung einer brach fallenden Fläche im Innenbereich dient und so eine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs verhindert werden kann.

### *Auswirkungen des Bebauungsplanes*

Durch den Bebauungsplan wird eine Wiedernutzbarmachung des Plangebietes ermöglicht. Dabei werden Bereiche mit einbezogen, die heute noch nicht baulich genutzt werden. In diesen Bereichen ist mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Ein besonderer ökologischer Wert dieser Grünstrukturen – meist gärtnerisch genutzte Bereiche – wird nicht gesehen. Da sich die Grundflächenzahl jedoch nicht erhöht, ist insgesamt keine stärkere Versiegelung als heute zulässig.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da durch Höhenfestsetzungen eine an die rundherum vorhandene Umgebungsbebauung angepasste Bebauung entsteht. Dabei findet ein Übergang zum Außenbereich durch eine Gliederung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung statt.

### *Artenschutz*

Zur Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt. Auf Grund der Untersuchung wurden Festsetzungen zu Zeiträumen für Abrisse und Gehölzrodung eingefügt.

Da als Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I das Vorkommen streng geschützter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde ergänzend eine Untersuchung der Fledermauspopulation durchgeführt. In dieser Untersuchung (siehe Anlage zur Begründung) konnte das Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden.

Insgesamt bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

## **7.2 Verkehr**

Durch den Bebauungsplan wird eine Wiedernutzbarmachung des Plangebietes ermöglicht. Eine deutliche Zunahme des Verkehrs ist jedoch nicht zu erwarten, da bisher bestehende Betriebe

(Gastronomie und Einzelhandel) vergleichsweise verkehrsintensiv sind. Es ist zu erwarten, dass der Verkehr jedoch durch die angrenzende Schapdettener Straße und die B 525 problemlos aufgenommen werden kann, da diese Teil des übergeordneten leistungsfähigen Straßennetzes sind.

Da im öffentlichen Straßenraum keine Kapazität mehr für eine Erhöhung der Stellplatzkapazität vorhanden ist, ist es erforderlich, dass ausreichend Stellplätze auf privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Diese Prüfung kann jedoch nur im jeweiligen Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Der Bebauungsplan stellt durch seine Festsetzung jedoch ausreichend Flächen für Stellplätze zur Verfügung.

Die Anbindung an den ÖPNV ist dank zweier stark frequentierter Haltestellen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hervorragend (regelmäßige Verbindung in alle Ortsteile sowie nach Münster und Coesfeld). Dies unterstreicht die Eignung des Gebietes für eine vielfältige Nutzung.

### **7.3 Denkmalschutz**

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich und im direkten Umfeld befinden sich keine auf der Denkmalliste der Gemeinde Nottuln eingetragenen Denkmäler.

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.

### **7.4 Private Belange**

Im Planverfahren galt es die Belange der Grundstückseigentümer im Änderungs- und Erweiterungsbereich hinsichtlich einer guten Ausnutzung der Grundstücke mit den Belangen der privaten Anwohner im angrenzenden Wohngebiet hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung ihrer Wohnverhältnisse gegeneinander abzuwägen. Als Kompromiss wurde durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen zwar die Nutzbarkeit der Grundstücke verbessert, jedoch im Gegenzug eine ganze Reihe von Festsetzungen so getroffen, dass die Belange der Anwohner berücksichtigt werden. So wurde im Übergangsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet z.B. eine private Grünfläche festgesetzt und die Nutzbarkeit für Garagen und Carports eingeschränkt. Hinzu kommt, dass ein großzügiger Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen im Bestand zu den neuen Baugrenzen festgesetzt wird, der deutlich über den abstandsrechtlich erforderlichen Abständen liegt.