

**Anlage 1 zur VL 113/2014**

**Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

**Information über die Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

	<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägungsempfehlung</b>
Anwohner	<p>Wir zeigen Ihnen an, dass uns diverse Anwohner mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Gegenstand unserer Beauftragung ist die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“.</p> <p><b>I.</b></p> <p>Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 68 für den Änderungsbereich ein Mischgebiet fest. Zum Maß der baulichen Nutzung wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen unverändert fortbestehen. Geändert werden soll der Plan allein im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 68 sieht bislang überbaubare Grundstücksflächen vorrangig entlang der Schapdettener Straße vor.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Kern der Planänderung zwar die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen ist, jedoch gemäß Aufstellungsbeschluss eine darüber hinaus gehende Zielstellung dahingehend besteht, eine auf die heutige verkehrliche und Situation angepasste Situation angepasste Bebauung zu ermöglichen.</p>

	<p>Das Baufenster im hinteren Grundstücksbereich diene bislang lediglich der Absicherung des baulichen Bestandes. Städtebauliche Absicht bei Festsetzung dieses Baufensters im Bebauungsplan Nr. 68 war ganz offensichtlich die Bestandssicherung der dort vorhandenen Gewächshäuser.</p> <p>Im Hinblick auf das vorgenannte Planänderungsverfahren weisen wir zunächst darauf hin, dass unserer Mandantschaft nicht daran gelegen ist, jedwede Bebauung auf den von der Planänderung umfassten Grundstücken zu verhindern. Jedoch ist die für die Planänderung Anlass gebende beabsichtigte Neubebauung des Grundstücks Schapdettener Str. 7 mit 4 Mehrfamilienhäusern sowie einer untergeordneten Gewerbeeinheit gegenüber den nordöstlich und nordwestlich an dieses Grundstück angrenzenden Grundstücken unserer Mandantschaft rücksichtslos.</p>	<p>Zwar folgt die Baugrenze eng den Bestandsgebäuden, jedoch ist weder aus der Begründung noch aus dem Bebauungsplan selbst ersichtlich, dass die Festsetzung nur der Bestandssicherung dient, obwohl dies durch eine entsprechende Gliederung des Mischgebietes möglich gewesen wäre. Eine anderweitige Neubebauung in diesem Bereich ist planungsrechtlich jederzeit möglich. Insofern ist die Aussage nicht zutreffend.</p> <p>Aus Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung wurde der geplante Baukörper im Bereich Schapdettener Straße 7 verschoben und die rückwärtigen Baugrenzen entsprechend festgesetzt. Gerade im Hinblick auf die Bebauung an der Busenbaumstraße 20 und 22 bedeutet dies eine Verbesserung gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation. Während der bestehende Bebauungsplan eine Bebauung in einem Abstand von etwa 3,5 m bis 4,5 m zum Grundstück des besonders eng angrenzenden Gebäudes Busenbaumstraße 22 festsetzt, vergrößert sich der Abstand durch die Planänderung auf 7-10 m. Zudem verringert sich auch die maximale Breite der entsprechenden Gebäude. Insofern verbessert</p>
--	---	--

	<p><b>II.</b></p> <p>Mit der von dem Investor offensichtlich beabsichtigten Bebauung, wie sie aus dem Plan der Architekten Kurscheid &amp; Partner ersichtlich ist, würde erstmals in hintere Grundstücksbereiche, die bislang untergeordneten Nutzungen dienten, durch die vorgesehene zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung Unruhe hereingetragen, die unseren Mandanten gegenüber unzumutbar wäre. Insofern ist zum einen zu berücksichtigen, dass der mit der Mehrfamilienhausbebauung einhergehende Stellplatzbedarf ganz offensichtlich auch im straßenabgewandten, hinteren Grundstücksbereich befriedigt werden soll. Stellplätze und Garagen müssen gem. § 51 Abs. 7 BauO NRW jedoch so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Mit der (auch) rückwärtigen Anordnung von Stellplätzen wird letztlich eine für unsere Mandantschaft unzumutbare Störung einhergehen.</p>	<p>sich die Situation durch die Planänderung für die Nachbarn deutlich. Ergänzend hierzu wird auch durch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ein Mindestabstand sichergestellt. Insofern wird der Anregung teilweise gefolgt.</p> <p>Wie bereits oben erläutert ist auch bereits heute eine Überbauung der hinteren Grundstücksbereiche planungsrechtlich zulässig. Insbesondere wären auch bereits heute Garagen und Stellplätze im hinteren Grundstücksteil auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Aus Rücksichtnahme auf die angrenzenden Nutzungen wird jedoch eine 2 m breite private Grünfläche zwischen MI und WA festgesetzt, um in den Übergangsbereichen störende Nutzungen auszuschließen. Zudem wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonderen entsprechend gekennzeichneten Bereiche keine Carports und Garagen zulässig sind. Dies dient der optischen Entlastung der benachbarten Bebauung.</p> <p>Insofern wird der Stellungnahme teilweise gefolgt. Insgesamt sind unter Berücksichtigung</p>
--	---	--

	<p>Zum anderen werden die Mehrfamilienhäuser - anders als die im Umfeld vorhandenen Einfamilienhäuser - erheblich mehr Unruhe mit sich bringen und umfangreiche Einsichtsmöglichkeiten eröffnen.</p> <p>Des Weiteren wird mit der zweigeschossigen Bebauung im hinteren Grundstücksbereich des Grundstücks Schapdettener Str. 7 eine Verschattung der Grundstücke unserer Mandanten einhergehen. Die derzeit in diesem Bereich des Plangebiets vorhandenen Gewächshäuser sind wesentlich niedriger als die vorgesehene Bebauung. Die Verschlechterung der Besonnungssituation wird durch die Lage des Planänderungsbereichs südwestlich bzw. südöstlich der Grundstücke unserer Mandantschaft verschärft.</p>	<p>der im Bebauungsplan nun festgesetzten Rahmenbedingungen keine Indizien für eine unzumutbare Belastung zu erkennen. Eine abschließende Prüfung unter Berücksichtigung des genannten § 51 Abs. 7 BauO NRW kann erst an Hand der konkreten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine derartige Anordnung jedoch in jedem Fall zu.</p> <p>Wie bereits oben erwähnt, sind auch bereits heute Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen im hinteren Grundstücksteil zulässig. Eine Verschlechterung ist durch die Planänderung nicht zu erwarten. Die Lage des Baufters ermöglicht die gemäß § 1 Abs 6 Nr. 1 Baugesetzbuch allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und gemäß der Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen.</p> <p>Damit wird eine ausreichende Besonnung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet.</p>
--	---	---



	<p>Wir regen an, den Bebauungsplan lediglich dahingehend zu ändern, dass im hinteren Grundstücksbereich des Grundstücks Schapdettener Straße 7 festgesetzte Baufenster zurückzunehmen und es bei der Festsetzung des straßenseitigen Baufensters zu belassen. Städtebaulich würde damit die bisherige Zielsetzung weiterverfolgt und lediglich das der Bestandssicherung dienende Baufenster - nach endgültiger Aufgabe der Nutzung der Gewächshäuser - folgerichtig zurückgenommen.</p> <p>Werden die Baufenster dem Wunsch des Investoren gemäß größer als bislang festgesetzt zugeschnitten, ist im Hinblick auf den Umstand, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, Augenmerk darauf zu legen, ob nicht entgegen § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB damit die Zulässigkeit von Vorhaben be-</p>	<p>Die Festsetzung einer Baulinie wird vor diesem Hintergrund als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Städtebauliches Ziel der Gemeinde Nottuln ist es, Nachverdichtungspotentiale zu nutzen. Gerade in einer Lage an einer Hauptverkehrsstraße und innerhalb des zentralen Hauptversorgungsbereiches der Gemeinde mit einem hervorragenden Versorgungsangebot ist es nicht geboten, überbaubare Grundstücksbereiche zurück zu nehmen. Vielmehr sollte u.a. durch dieses Planverfahren die Nutzungsmöglichkeiten aktiviert werden. Wie bereits oben erläutert, gibt es keine Indizien dafür, dass die bisherige Festsetzung im Bereich der Gewächshäuser nur der Bestandssicherung dient.</p> <p>Der Anregung wird somit nicht erfolgt. Das öffentliche Interesse für eine bauliche verdichtete Bebauung wird über den privaten Belang nach ruhigen Wohnverhältnissen gestellt.</p> <p>Zwar werden die überbaubaren Grundstücksflächen größer als bislang festgesetzt; da jedoch die Grundflächenzahl unverändert bei 0,4 festgesetzt bleibt, vergrößert sich die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht. Insofern begründet die Festsetzung nicht die Zulässigkeit von</p>
--	---	---

	<p>gründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insofern dürfte zumindest nicht ausgeschlossen zu sein, dass in dem Bereich ein Bauvorhaben gem. Ziffer 18.1 Anlagen 1 UVPG realisiert werden könnten.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Belange unserer Mandantschaft im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens ausreichend Berücksichtigung finden werden und bitten Sie, uns über den Fortgang des Planaufstellungsverfahrens unterrichtet zu halten</p>	<p>Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer UVP unterliegen. Bauvorhaben gem. Ziffer 18.1 der Anlage 1 zum UVPG sind zudem nur bei einer Lage im Außenbereich UVP-pflichtig; gemäß Ziffer 18.8 besteht allenfalls eine Verpflichtung für eine UVP-Vorprüfung; wenn der Bebauungsplan zu diesem Zweck geändert würde. Eine solche explizite Zweckbestimmung kann – auch angesichts der bekannten Vorplanungen der Investoren, die hier als Indiz gelten können und des für ein solches Bauvorhaben deutlich zu kleine Baugrundstück im Änderungsbereich – jedoch ausgeschlossen werden.</p> <p>Den Anregungen wurde wie oben ausgeführt nur teilweise gefolgt.</p> <p>Eine Information über den Verfahrensfortgang erfolgt wie durch § 3 BauGB in Verbindung mit der Gemeindeordnung NRW, Bekanntmachungsverordnung NRW und der Hauptsatzung der Gemeinde Nottuln durch Bekanntmachung im Amtsblatt. Ein Anspruch auf individuelle Information besteht nicht. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt jedoch eine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung.</p>
--	--	---

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

	<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
Gemeindewerke	<p>Trink- und Abwassergebühren nach Satzung der Gemeinde Nottuln.</p> <p>Die vorhandene Abwasserleitung DN 400 auf dem Grundstück der Schapdettener Straße 1 und 3 ist vor Baubeginn bzw. vor Abbruch der Gebäude mittels Kanalbefilmung zu überprüfen und nach Fertigstellung aller Arbeiten erneut zu filmen. Schäden, die durch die Bauarbeiten entstehen, sind auf Kosten des Bauherrn zu beseitigen. Der Bauherr muss für einen zukünftigen Kanalneubau ein Leitungsrecht auf der noch zu erwerbenden Fläche, Flur 10, Flurstück 829, Gemeinde Nottuln, eintragen lassen. Alternativ sollte eine Neuverlegung geprüft werden.</p> <p>Hausanschluss nach Aufwand möglich. Bezüglich des Trinkwassers ist ein Hausanschluss nach Aufwand möglich. Ein Straßenanschluss ist nach Vorgabe der Gemeindewerke möglich. Ausgleichs- und Ersatzbepflanzungen nach Vorgabe durch die Gemeindewerke.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechendes kann in den Kaufverträgen geregelt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen werden.</p>
Deutsche Telekom	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	

	<p>Die betroffenen Grundstücke im Änderungs- und Erweiterungsbereich sind derzeit noch bebaut und an das Fernmeldeleitungsnetz angebunden. Um Schäden an unserem Leitungsnetz zu vermeiden, bitten wir dem Eigentümer/Investor aufzuerlegen, uns rechtzeitig über den Abriss der Gebäude in Kenntnis zu setzen. Dieses sollte mindestens 4 Wochen vor Abrisstermin stattfinden, damit vorhandene Netzeinbauten rechtzeitig entfernt bzw. außer Betrieb genommen werden können.</p> <p>Im südöstl. Teil des Änderungsbereiches befinden sich mehrere Tk-Linien, die nicht von der o.a. Gebäudeversorgung betroffen sind und nach/während Entfernung der Gebäude in Betrieb bleiben müssen.</p> <p>Es besteht keine Folgepflicht aus § 72 TKG, d. h. dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien an der Mauritzstr. nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Eine Folgepflicht ist auszuschließen, da diese Änderung des Plangebietes ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen erfolgt, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Falls die betroffenen TK-Linien der Telekom nicht in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, ist dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.</p> <p>Für eine Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der geplanten Maßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich; die Eigentümer werden jedoch entsprechend informiert.</p> <p>Überwiegend bleiben diese Tk-Linien im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Dort, wo dies nicht der Fall ist kann eine entsprechende Regelung in Grundstückskaufverträgen aufgenommen werden.</p>
--	--	--

	<p>unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>Kreis Coesfeld, Bauordnungsamt</p>	<p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Vorsorglich wird jedoch auf den Gebietserhaltungs- / Gebietsgewährleistungsanspruch hingewiesen. Geplant und auch vorhanden ist die Ausweisung eines MI-Gebietes. Die zulässige Art der Nutzung in einem festgesetzten Mischgebiet regelt § 6 BauNVO. Hiernach handelt es sich um ein Gebiet, bei dem Wohnen und nichtstörendes Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander existieren sollen. Der Ausweisung eines Mischgebietes in einem Bebauungsplan kommt Drittschutz zu.</p> <p>In dem ausgewiesenen Mischgebiet entlang der Mauritzstraße ist geplant, die bis dahin größte gewerbliche Nutzung (Gartenbaubetrieb und Gaststätte) abzurechen. Die nach dem Abbruch dieser Gebäude in dem Gebiet verbleibende Bebauung ist meines Wissens im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Eine genaue Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen würde im Rahmen eines Antragsverfahrens erfolgen.</p> <p>Im Rahmen eines Antragsverfahrens für die Bebauung der nun neu überplanten Grundstücke könnte sich, je nach Anteil der geplanten gewerblichen Nutzung ergeben, dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig wäre, wenn der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht (mehr) gewährleistet wäre.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Dieses wäre dann der Fall, wenn in dem Mischgebiet die typische Gebietsprägung als „Mischgebiet“ nicht aufrecht erhalten werden kann und ein „Kippen“ des Mischgebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet sowie zur Funktionslosigkeit der Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan führen würde.</p> <p>Die Einhaltung der als MI* vorgesehen Festsetzung kann dennoch für die Erhaltung des Gebietscharakters nicht ausreichend sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auch über das im MI* verpflichtend vorgesehene Maß hinaus sind Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen zulässig. Welches Maß erforderlich ist, kann nur innerhalb der jeweiligen Bauantragsverfahren geprüft werden.</p>
Kreis Coesfeld, Immissions-schutzbehörde	<p>Immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, daher bestehen gegen die Änderung und Erweiterung keine Bedenken.</p> <p>Hinweis der Immissionsschutzbehörde:</p> <p>Den Planunterlagen liegt eine schalltechnische Berechnung der Straßenverkehrsschallimmissionen der DEKRA bei. Die Zuständigkeit zur Beurteilung des öffentlichen Straßenverkehrslärm obliegt dem zuständigen Straßenbaulastträger. Eine Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld hierzu wird daher nicht abgegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Kreis Coesfeld, Aufgabenbereich Grundwasser	<p>Der Aufgabenbereich Grundwasser gibt folgenden Hinweis:</p>	

	<p>Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.</p> <p>Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Eigenwasserversorgung ist nicht vorgesehen. Ein Anschluss an das öffentliche Netz kann hier sichergestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung kann auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.</p>
Kreis Coesfeld, Untere Gesundheitsbehörde	<p>Seitens der Unteren Gesundheitsbehörde sollten die Empfehlungen der DEKRA berücksichtigt werden. Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich sind Schallimmissionen zu erwarten. Aufgrund der Berechnungen der DEKRA v. 21.01.2014 Nr. 553005243 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Lärm kann gesundheitliche Auswirkungen haben. Durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und Schallschutzfenster können Verbesserungen erreicht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen werden durch festliche Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschrieben.</p>
Gelsenwasser	<p>Wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die Änderung des oben angeführten Bebauungsplanes einschließlich Begründung und teilen Ihnen mit, dass unsererseits Anregungen dazu bestehen.</p>	

	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Abbildung der vorhandenen Anschlussleitungen beim Abbruch von Gebäuden in Rechnung gestellt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend an die Grundstückseigentümer weitergegeben. Ein Erfordernis zur Anpassung der Bauleitplanung besteht nicht</p>
<p>Strassen.nrw</p>	<p>Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt den o.a. Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern. Ziel ist, eine auf die heutige verkehrliche und städtebauliche Situation angepasste Bebaubarkeit zu ermöglichen. Hierzu werden insbesondere Baugrenzen neu festgesetzt und Verkehrsflächen anders organisiert.</p> <p>Der Änderungs- und Erweiterungsbereich grenzt direkt an klassifizierte Straßen. Direkte Zufahrten zum Kreisverkehr sind nicht zulässig. Nach Fertigstellung der Nordumgehung Nottuln werden die Mauritz- bzw. Appelhülsener Straße (B 525) und die Schapdettener Straße (L 843) zur Gemeindestraße herabgestuft.</p> <p>Zu dem o.a. Planverfahren werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung beinhaltet der Planentwurf.</p>

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