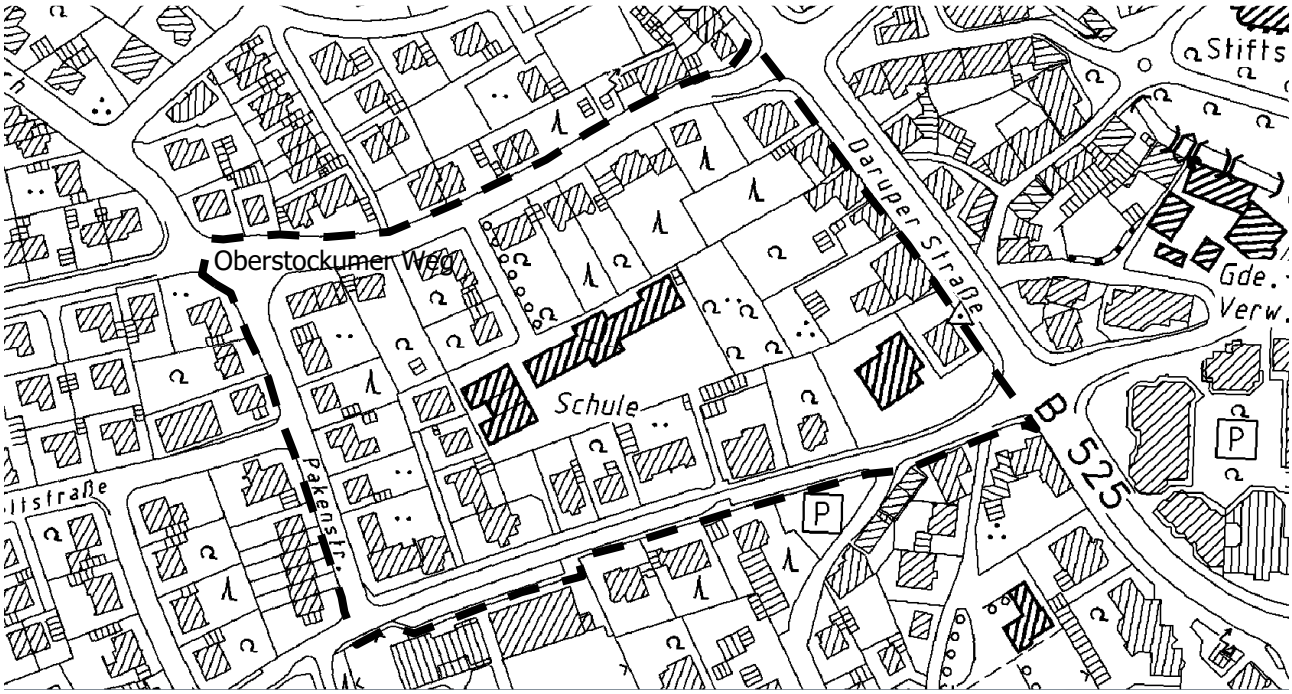
Anlage 3 zur
Vorlage 060/2015

# Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Astrid-Lindgren-Schule“

(Überplanung des Bebauungsplans Nr. 2 „Zwischen Oberstockumer- und Niederstockumer Weg und Auf dem Esch“, geändert durch die Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 26)

## im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB




Ohne Maßstab

Geltungsbereich des Bebauungsplans NR. 136

Stand: Entwurf zur erneuten Offenlage (April 2015)

# I Begründung

## *I.1 Ziel und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes*

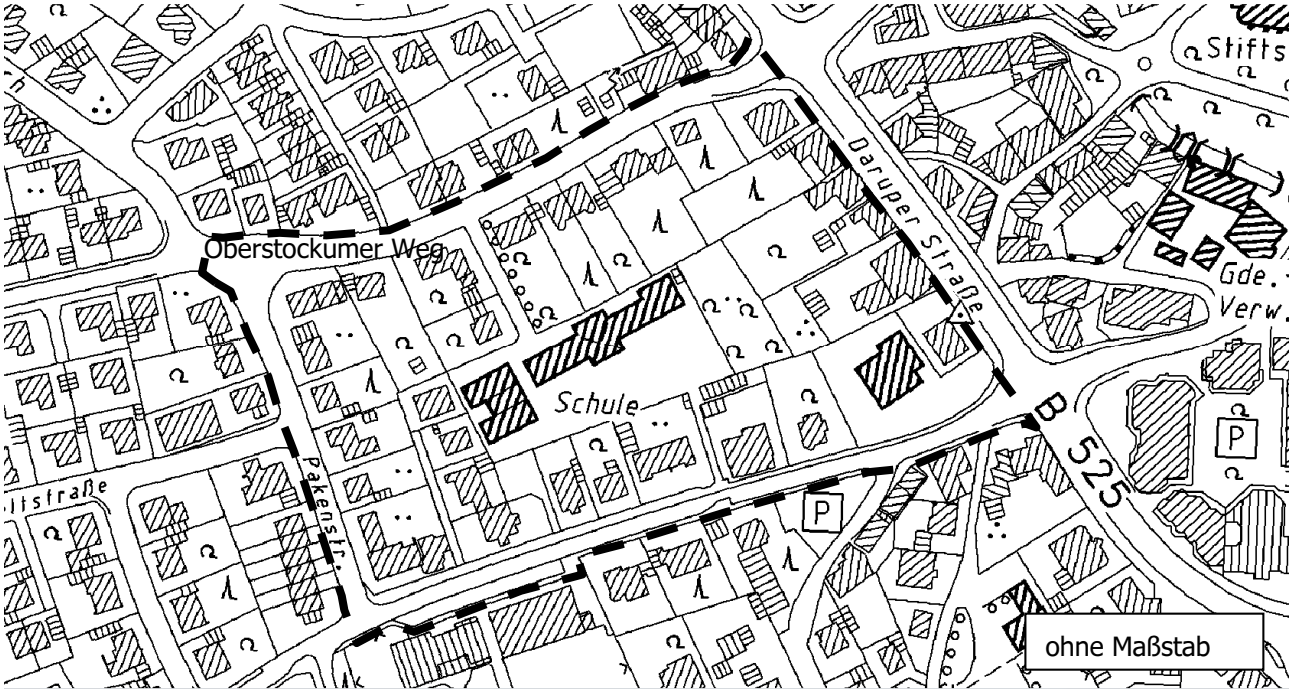
Der Bebauungsplan Nr. 002 ist am 07.06.1972 durch Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt des Kreises Münster rechtsverbindlich geworden. Er wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 durch den Bebauungsplan Nr. 6 (19.11.1974) und Nr. 26 (11.07.1980) geändert. Innerhalb dieser Änderungspläne sind weitere Änderungen vorgenommen worden, die unter anderem einzelnen Nachverdichtungen dienen (1983, 1996, 2001).

Anlass für die Überplanung des Bebauungsplans ist die Aufgabe des Jugendzentrums „KOT-Heim". Für eine Nachnutzung des Grundstücks ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Im Zuge dessen wurde der Bebauungsplan im umliegenden Teilbereich überprüft. Die Festsetzungen sollen an die geänderte städtebauliche Zielstellung der Gemeinde angepasst werden. Nachverdichtung soll gefördert und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gesteuert werden.

Grund für die erneute verkürzte Offenlage sind Änderungen bezüglich des Zuschnitts des Mischgebietes entlang der Daruper Straße, Oberstockumer- und Niederstockumer Weg sowie zur Zulässigkeit von Drempeln im Mischgebiet bei zweigeschossiger Bauweise. Des Weiteren werden nachrichtlich Hinweise zur Niederschlagsentwässerung und zum Denkmalschutz angepasst.

## *I.2 Beschreibung des Gebietes*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Astrid-Lindgren-Schule" befindet sich im Zentrum des Ortsteils Nottuln. Er wird begrenzt durch den Oberstockumer Weg im Norden, die Daruper Straße im Osten, den Niederstockumer Weg im Süden und die Pakenstraße im Westen. Die genaue Abgrenzung ist untenstehender Übersicht zu entnehmen.




Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Astrid-Lindgren-Schule"

Das Gebiet ist überwiegend mit Gebäuden aus den 1970er- und 80er Jahren bebaut. Entlang des Niederstockumer Wegs stehen vereinzelt ältere Gebäude sowie zwei Neubauten der letzten Jahre. An der Ecke Daruper Straße /Niederstockumer Weg befindet sich ein denkmalgeschütztes Haus. Im Zentrum des Plangebietes steht die Astrid-Lindgren-Grundschule. Diese wird durch eine Zufahrt von Oberstockumer Weg und einen Fußweg/Rettungsweg vom Niederstockumer Weg aus erschlossen.

Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. Das Gelände steigt von der Daruper Straße/Niederstockumer Weg (rd. 99 m ü. NN) in Richtung Oberstockumer Weg/Pakenstraße (rund 106 m ü. NN) an. Hinter den Gebäuden an der Daruper Straße befindet sich ein Geländesprung von ca. 2m.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Schulhof bzw. Gärten und Parkplätze genutzt. An der Zufahrt vom Oberstockumer Weg zu Schule befindet sich älterer Baumbestand.

## *I.3 Planerische Vorgaben*

### I.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich der Änderung einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Änderung ist somit aus dem Regionalplan entwickelt.

### I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf: Schule sowie Fläche für Gemeinbedarf: Soziales (Bereich Jugendfreizeitheim) sowie Mischgebiet (entlang der Daruper Straße sowie teilweise am Niederstockumer Weg) dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich des Jungendfreizeitheims sowie des Mischgebietes am Niederstockumer Weg somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren muss der Flächennutzungsplan daher durch eine Berichtigung angepasst werden (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch).

### I.3.3 Landschaftsplan

Auf Grund der Lage im Innenbereich von Nottuln wird der Änderungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

## *I.4 Verfahren*

Die Planänderung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB sind erfüllt: Die Planänderung dient der Innenentwicklung, weil sie zusätzliche Bebauung im Innenbereich ermöglicht und die vorhandenen Festsetzungen vereinheitlicht. Die festgesetzte zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Es wird mit dem Plan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur

Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura-2000-Gebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

Bereits Ende 2013 wurden 16 Eigentümer, deren Grundstücke auf Grund der verfügbaren Freiflächen am ehesten für Nachverdichtung geeignet sind, zu einem Vorgespräch eingeladen. Den Eigentümern wurden drei mögliche Varianten vorgestellt.

1. Vereinheitlichung der Baugrenzen im vorderen Grundstücksbereich, freihalten der Gärten von Bebauung
2. Vereinheitlichung der Baugrenzen im vorderen Grundstücksbereich, Schaffung eines zweiten Baufeldes im Bereich der Gärten. Zwischen den beiden Baufeldern sowie zum Schulgrundstück soll ein Schutzabstand vom rund 8 m eingehalten werden.
3. Ein großes Baufeld, das von der Straße bis in den Gartenbereich hineinreicht. Zum Schulgrundstück soll ein Schutzabstand von ca. 8 m verbleiben.

15 Eigentümer haben persönlich oder telefonisch Stellung zur Nachverdichtung bezogen. Das Meinungsbild ist gespalten: Variante 1: 2 Stimmen, Variante 2: 2 Stimmen, Variante 3: 7 Stimmen, keine der Varianten: 4 Stimmen. Variante 3 erhält somit die meisten Befürworter und wird weiterverfolgt.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Stattdessen wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a Abs. 3 durchgeführt. Anschließend erfolgt eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gingen 3 Stellungnahmen und Anregungen ein. Eine Stellungnahme ging verspätet ein. In Verlauf dieser Begründung wird inhaltlich an entsprechender Stelle auf die Stellungnahmen eingegangen.

Auf Grund eines eingegangenen Bauantrags, der den Zielen und Grundsätzen der Planung entspricht, jedoch mit dem Planstand nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nicht vollumfänglich zu realisieren ist, sowie weiterer Informationen zur bereits bestehenden gewerblichen und freiberuflichen Nutzung im Plangebiet wird der Plan überarbeitet und eine erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i . V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

# *I.5 Begründung der Festsetzungen*

## *I.5.1 Art der baulichen Nutzung*

**1. Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)**

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" wird aus dem bestehenden Plan übernommen. Nach Anpassung an die neue BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "Gartenbaubetriebe" nicht zugelassen. Da der Plan der Nachverdichtung der Wohn- und Geschäftsbebauung dienen soll, wäre die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs kontraproduktiv. Eine Tankstelle würde auf Grund der durch sie erzeugten Verkehrsbelastungen und Immissionen den

Charakter des Bestandsgebietes stören. Zudem sind ausreichend Tankstellen im Nottulner Gemeindegebiet vorhanden. In Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur Grundschule werden gemäß § 9 Abs. 2b Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gegenüber dem derzeit geltenden Bebauungsplan wird der Zuschnitt des Allgemeinen Wohngebiets verändert. Ein rund 27 m breiter Streifen östlich angrenzend an das Schulgelände in Richtung Daruper Straße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier galt im bisherigen Plan die Festsetzung „Mischgebiet", jedoch war in diesem Bereich kein Baufeld eingezeichnet. Die Flächen hätten somit nur für Nebenanlagen genutzt werden können. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine Nachverdichtung mit Wohnhäusern und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht stören. Hinsichtlich der bisherigen Mischgebietsfestsetzung ist eine höhere Grundstücksausnutzung möglich, weil die Baugrenzen erweitert werden. Gleichzeitig wird die bestehende Wohnbebauung vor heranrückender, stärker emittierender Mischgebietsbebauung geschützt.

**2. Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)**

Im Mischgebiet sind auf Grund der Nähe zur Grundschule Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Zuschnitt des Mischgebiets wird gegenüber dem Bestand verändert: Ein ca. 35 m tiefer Streifen entlang der Daruper Straße, und ein Teilbereich des Grundstücks Oberstockumer Weg 3 (Flurstück 318) werden als Mischgebiet festgesetzt. Die Abgrenzung stellt sicher, dass die bisherigen Baufelder im Mischgebiet in etwa beibehalten werden können. Der Bereich des Mischgebiets, der bislang als nicht überbaubare rückwärtige Grundstücksfläche festgesetzt war, wird zukünftig im Sinne der Nachverdichtung als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Grundstück Daruper Straße 8, bislang Fläche für den Gemeinbedarf, wird entsprechend seiner derzeitigen gewerblichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt und ergänzt somit die Gewerbenutzung der Daruper Straße.
Zusätzlich werden im Zuge des Abrisses des Jugendfreizeitheims und der Umnutzung von Niederstockumer Weg 8 zum Wohn- und Geschäftshaus die Grundstücke zwischen der Daruper Straße und dem Fußweg vom Niederstockumer Weg zur Schule als Mischgebiet festgesetzt. Hier war bisher „Fläche für Gemeinbedarf" sowie im Bereich von Niederstockumer Weg 6 „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Im Planstand zur Offenlage war hier die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Die Festsetzung „Mischgebiet" ist jedoch besser geeignet, um die bestehende gewerbliche und freiberufliche Nutzung Niederstockumer Weg 8 zu erhalten und zudem nicht allein dem Gebiet dienende Läden zu ermöglichen. Diese gewerbliche Nutzung (insbesondere in Form einer eine Einzelhandelsnutzung) ist an diesem zentralörtlichen Verkehrsknotenpunkt städtebaulich gewünscht. Gemeinsam mit dem Mischgebiet auf der gegenüberliegenden Seite flankiert das neue Mischgebiet den Niederstockumer Weg als Verbindung zum Areal der ehemaligen Hauptschule Nottuln, das im Zuge des in Aufstellung befindlichen Ortskernentwicklungskonzeptes stärker an den historischen Ortskern angebunden werden soll.

**3. Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbindung: Schule**

Das Grundstück der Astrid-Lindgren-Schule wird weiterhin als Schulgelände festgesetzt.

# *I.5.II Maß der baulichen Nutzung*

**1. Baugrenzen**

*Straßenseitige Baugrenzen*

Die straßenseitigen Baugrenzen behalten weitestgehend den Bestand bei. Entlang des Oberstockumer Wegs und der Pakenstraße werden 4 m Abstand zur Straße festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten. Entlang des Niederstockumer Wegs werden entsprechend 3 m Abstand zur Straße festgesetzt. Die Baugrenze an der Daruper Straße folgt den Bestandsgebäuden ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche. Am Kreuzungspunkt Oberstockumer Weg/ Daruper Straße/ Heriburgstraße wird der bestehende Versprung der Baugrenze beibehalten, um die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereichs zu erhalten. Aus dem gleichen Grund springt die Baugrenze auch im Bereich Niederstockumer Weg/Daruper Straße/Schlaunstraße zurück. Hier ist ein größerer Bereich von Bebauung freizuhalten, um zusätzlich die Sichtbeziehung zum Denkmal Daruper Straße 8 zu erhalten.

*Rückwärtige (gartenseitige) Baugrenzen*

Die rückwärtigen Baugrenzen an der Pakenstraße bzw. dem Stich des Niederstockumer Wegs werden auf 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt. Dadurch sollen Anbauten ermöglicht, gleichzeitig aber ein freizuhaltender Gartenbereich definiert werden.

Angrenzend zur Astrid-Lindgren Schule wurden in der Vergangenheit durch Planänderungen Nachverdichtungsbauten ermöglicht, die bis auf drei Meter an die Grenze zum Schulgelände heranrücken. Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung und Erörterung ging die Stellungnahme ein, auch an anderer Stelle die Baugrenze bis auf 3 m zum Schulgelände heran zu verschieben.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist es einerseits sinnvoll, einen nichtbebaubaren Gartenbereich als „Pufferzone" zur Schule aufrecht zu erhalten. Ein solcher Gartenbereich würde auch die Nachverdichtungsbebauung besser strukturieren und private Bereiche schützen. Bei der frühzeitigen Anhörung und Erörterung meldeten sich zwei Anwohner zu Wort, die am liebsten gar keine zusätzliche Bebauung im gartenseitigen Bereich hätten.

Andererseits ist es im Sinne der Nachverdichtung, eine möglichst große Grundstücksfläche überbauen zu können. Da mit dem Bebauungsplan vordienlich das Ziel verfolgt werden soll, überhaupt erst Anreize und Möglichkeiten für die Nachverdichtung zu schaffen, wird ein möglichst großes Baufeld für eine flexible Grundstücksnutzung festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich daher an den bereits durchgeführten Planänderungen und rückt bis auf 3 m an die Schule heran.

Lediglich im Bereich nördlich der Schule wird ein Abstand von 5 m zum Schulgrundstück gewählt, um hier die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen des hier unmittelbar angrenzenden Schulgebäudes einzuhalten und einen kleinen geschützten Gartenbereich zu erhalten.

*Rücknahme/Veränderung von Baugrenzen*

In zwei Fällen wird die bestehende Baugrenze verlagert/zurückgenommen:

1. Niederstockumer Weg 14 und 16: Das Baufeld reicht hier derzeit zum Teil bis an die Grundstücksgrenze heran. Das Baufeld wird auf einer Fläche von 6 x 3 m (18m²) entlang der Grundstücksgrenze zurückgenommen. In diesem Bereich müssen auch derzeit bereits Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden, in denen nur Nebengebäude zulässig sind. Diese Nebengebäude sind auch nach Rücknahme des Baufelds weiterhin zulässig. Auch die bestehenden Nebengebäude sind somit abgesichert.
2. Oberstockumer Weg 19: Am Oberstockumer Weg wird ein Teil des Baufelds zurückgenommen, dafür an der Pakenstraße das Baufeld vergrößert.

Beide Änderungen dienen der Vereinheitlichung der Baugrenzen. Da das bestehende Baurecht bereits seit mehr als sieben Jahren besteht und nicht ausgenutzt wurde, entsteht kein Planungsschaden.

## 2. Überbaubare Grundstücksfläche

*Grundflächenzahl*

Im Allgemeinen Wohngebiet bleibt die GRZ wie bisher bei 0,4. Im Mischgebiet wird sie von 0,4 auf die heute nach Baunutzungsverordnung üblichen 0,6 erhöht und so eine effektiv höhere Grundstücksausnutzbarkeit erreicht.

*Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)*

Die Lage der Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen auf dem Grundstück soll den Bauherren zugunsten einer flexiblen Nachverdichtung wie auch im bestehenden Bebauungsplan frei stehen. Um das bisherige Straßenbild und bestehende Sichtbeziehungen zu erhalten, sind die im Plan gekennzeichneten Vorgartenbereiche von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten.

*Abweichende Bestimmung zur Grundstücksflächenzahl (zu § 19 Abs. 4 BauNVO)*

Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen, sofern die Oberflächen dieser Anlagen gärtnerisch gestaltet sind. Damit soll eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Sinne der Nachverdichtung erreicht werden. Durch die gärtnerische Gestaltung der Oberfläche ist sichergestellt, dass die betreffenden Bereiche nicht als bebaute Fläche wahrgenommen werden.

## 3. Bauweise

*Anzahl der Vollgeschosse*

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung und Erörterung wurde die Bitte vorgetragen, Nachverdichtung im Gartenbereich allenfalls eingeschossig zu ermöglichen. Auf Grund der Topographie – der Oberstockumer Weg liegt zwischen ca. 1,50 m und ca. 3 m tiefer als das Gelände der Grundschule – wird eine Verschattung der Bestandsgebäude am Oberstockumer Weg befürchtet, die zum Teil nur eingeschossig errichtet wurden. Damit verbunden wird eine Minderung der Lebensqualität in den Bestandsgebäuden, sowie eine schlechtere Vermietbarkeit oder Vermarktbarkeit der Bestandsgebäude. Der Planentwurf zur frühzeitigen Anhörung und Erörterung sah daher zunächst

auch nur eine eingeschossige Bebauung in diesem Bereich vor.
Der bestehende Bebauungsplan sieht aber bereits im gesamten Geltungsbereich eine zweigeschossige Bauweise vor. Eine umfassende Analyse der Höhen der Bestandsgebäude ergab, dass diese Möglichkeit überwiegend ausgenutzt wurde. Auch das im Gelände höher gelegene Schulgebäude ist zweigeschossig (10,90 m hoch). Eine eingeschossige Bebauung wäre dem Ziel der Nachverdichtung nicht dienlich. Gerade für die Nachverdichtungsbereiche soll die gleiche mögliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks gelten, wie für den Bestand. Zu Gunsten dieses städtebaulichen Ziels werden die Einwände bezüglich der Bestandsbebauung zurückgestellt. Im Übrigen wird auf den bauordnungsrechtlichen Nachbarschutz verwiesen.

Im Bereich des WA sind zwei Vollgeschosse optional, im Bereich des MI sind zukünftig zwei Vollgeschosse verpflichtend festgesetzt. Dies dient der städtebaulichen Fassung der Ortsdurchfahrt und dem Lärmschutz (vgl. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen). Möglicherweise kann hier ein Konflikt entstehen, wenn Eigentümer der bislang eingeschossigen Gebäude an Daruper Staße und Oberstockumer Weg bauantragspflichtige Umbaumaßnahmen an ihren Dächern planen, dabei aber keine Zweigeschossigkeit anvisieren. Die städtebaulichen Ziele werden demgegenüber in den Vordergrund gestellt.

*offene Bauweise*

Im Allgemeinen Wohngebiet wird ortstypisch für Nottuln die offene Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet wird keine Festsetzung dazu festgesetzt um eine aus Lärmschutzgründen zu begrüßende geschlossene Bauweise zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen Veränderungen im Bestand möglich werden, ohne eine geschlossene Bauweise zu erzwingen.

## *I.5.III Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Das Schallimmissionsgutachten der Fa. Uppenkamp und Partner, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, hat ergeben, dass auch nach dem Bau der Ortsumgehung in Teilbereichen des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein werden.

Der notwendige Schallschutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen. Bei Außenpegeln > 50 dB (A) ist eine mechanische Lüftung in Schlaf- und Kinderzimmern einzuplanen, sofern die Belüftung der betroffenen Räume nicht über Fenster an schallabgewandten Fassaden erfolgen kann.
Im Bebauungsplan werden darum entsprechende Festsetzungen mit Verweis auf das Gutachten übernommen.

## *I.5.IV Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB).*

s. Artenschutz.

## *I.5.V Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW*

Die Gestalterischen Festsetzungen wurden teilweise übernommen, teilweise auf aktuelle Bedürfnisse hin verändert.

**1. Baukörpergestaltung**

Bislang mussten alle Gebäude in Verblendmauerwerk errichtet werden. Aus energetischen Gründen ist diese Festsetzung heute nicht mehr sinnvoll. Um dennoch eine gewisse Einheitlichkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen zu erreichen, sind diese als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

**2. Fußbodenhöhe zur Straße**

Weil die Baugenehmigungen für die Bestandsgebäude im bisherigen Bebauungsplan auf dieser Grundlage erteilt wurden, soll diese Festsetzung zu Gunsten eines einheitlichen Gebietscharakters beibehalten werden.

**3. Dachgestaltung**

Die Dachgestaltung wird vereinfacht. Zukünftig ist bei ein- und zweigeschossiger Bauweise einheitlich eine Dachneigung zwischen 0-45°zulässig.

Die Festsetzungen zu Drempeln werden im Allgemeinen Wohngebiet aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Im Mischgebiet werden zur besseren Ausnutzbarkeit der Obergeschosse Drempel bis zu 70 cm Höhe zugelassen. Dadurch, dass im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise keine Drempel zugelassen sind, findet eine Abstufung mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung statt.

**4. Dachaufbauten**

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten werden neu eingeführt. Ziel ist eine einheitliche Dachgestaltung auch in Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien.

## *I.5.VI Verkehrsflächen und Erschließung*

Der Oberstockumer Weg, der Niederstockumer Weg und die Pakenstraße werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Stich zu den Häusern Niederstockumer Weg 16, 16a und 16b erhält entsprechend die Festsetzung „Private Verkehrsfläche", die Zufahrt zur Grundschule „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung".

Die Erschließung des gartenseitigen Baufelds erfolgt jeweils ausschließlich als Hinterliegerbebauung über die Vordergrundstücke. Dafür müssen ggf. zunächst Nebenanlagen, Garagen oder Carports abgerissen werden oder/und es muss unter Nachbarn eine gemeinsame Erschließung vereinbart werden.

Im Zuge der Planerstellung wurde auch eine Erschließung über das Grundstück des ehemaligen Jugendzentrums diskutiert. Diese ist aber mit der für dieses Grundstück vorgesehenen städtebaulichen Neuausrichtung nicht vereinbar.

Für die Grundstücksentwässerung besteht eine grundsätzliche Anschlussmöglichkeit an das bestehende Kanalnetz. Im Zuge der Bauantragsstellung bzw. der Einleitungsgenehmigung ist im Einzelfall zu klären, ob ggf. ein Rückstauvolumen auf dem Grundstück vorgehalten werden muss.

Im Zuge einer Nachverdichtung kann es zu einer leicht steigenden Verkehrserzeugung im Plangebiet kommen. Es ist zu erwarten, dass der Verkehr jedoch durch den angrenzenden Niederstockumer Weg und Oberstockumer Weg 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 insbesondere dank des nahe gelegenen ZOB 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.

## *I.6 Eingriffe in Natur und Landschaft*

Nach § 13 a Abs. 2 gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Ab. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, ein Ausgleich ist nicht notwendig.

## *Auswirkungen des Bebauungsplanes*

Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung im Plangebiet 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.

## *Artenschutz*

Die Artenschutzrechtliche Prüfung der öKon GmbH Münster kommt zu dem Ergebnis: „dass bei Berücksichtigung der nachstehenden Konflikt mindernden Maßnahmen

- Aufnahme eines Hinweises auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei späteren Bauausführungen in den Bebauungsplan und
- Erhalt der Allee nördlich der Astrid-Lindgren-Schule und Sicherung des Kronentraufbereiches der Allee sowie anschließender Bäume als Dunkelraum im Plangebiet

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Astrid-Lindgren-Schule" artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind."

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Allee wird festgesetzt als „Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" mit dem

Zusatz: „Erhalt der Allee und anschließender Bäume einschließlich Ihres Kronentraufbereiches" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB).

## *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 Nachverdichtung einer ortsnahen Fläche dient und so eine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs verhindert werden kann.

## *Altlasten*

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Altlastenverdachtsflächen sind im Kataster des Kreises Coesfeld nicht vorhanden. Eine gefährdende Nutzung aus der Vergangenheit ist zudem nicht bekannt.

## *I.7 Flächenbilanz*

| | Alt | Überbaubare Fläche Alt | Neu | Überbaubare Fläche Neu |
|---|---|---|---|---|
| WA | Baufeld: 6.600 m²<br>Gesamt: 16.550 m² | GRZ 0,4<br>6.600 m² | Baufeld: 13.870 m²<br>Gesamt: 17.833 m² | GRZ 0,4<br>7.133 m² |
| MI | Baufeld: 2.400 m²<br>Gesamt: 5.850 m² | GRZ 0,4<br>2.400 m² | Baufeld: 7.302 m²<br>Gesamt: 8.457 m² | GRZ 0,6<br>5.074 m² |
| Fläche für Gemeinbedarf | Gesamt: 9.900 m² | | 5845 m² | |
| Verkehrsflächen | 8.400 m² | | 8.600 m² | |

Es entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 136 rund 533 m² zusätzliche potentielle überbaubare Wohnbauflächen mit einer deutlich flexibleren Grundstücksausnutzung und 2.607 m² zusätzliche potentielle überbaubare Mischgebietsfläche. Die Fläche für Gemeinbedarf verringert sich um rund 4.050 m². Die Verkehrsflächen erhöhen sich um den Privatweg Niederstockumer Weg 16, 16a und 16 b.