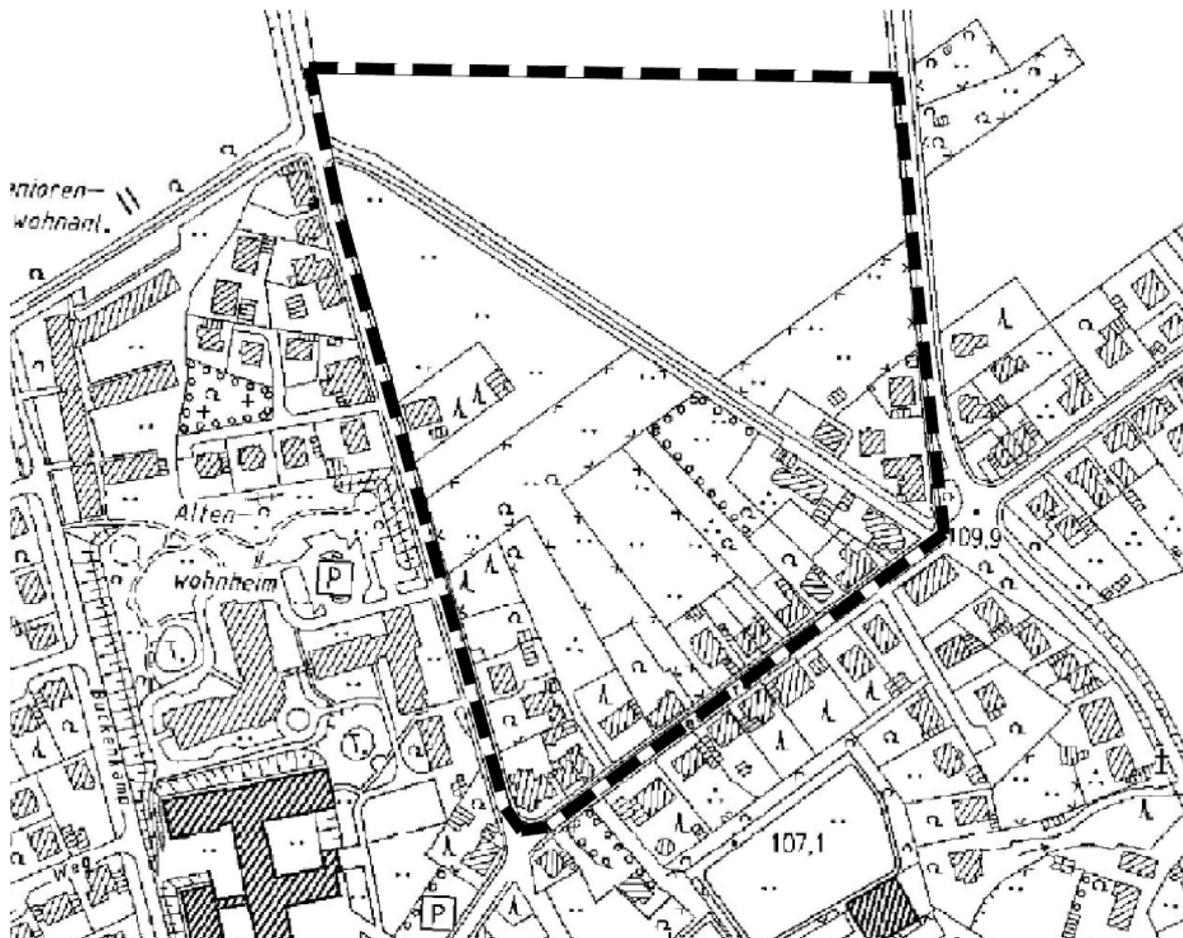




Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 134 „Nottuln Nord“



Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

August 2016

Inhalt

Inhalt.....	2
I. Begründung	4
1. Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Erforderlichkeit/Alternativen	4
2.1 Jüngere Baulandentwicklung und -nachfrage in Nottuln:.....	4
2.2 Prognose der Baulandnachfrage	5
2.3 Alternativen der Siedlungsentwicklung.....	6
3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation.....	8
4. Verfahren.....	9
5. Planungsbindungen	10
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
5.2 Flächennutzungsplan.....	13
5.3 Landschaftsplanung.....	13
5.4 Bebauungsplanung	13
5.5 Wasserschutzgebiet	13
6. Planinhalte.....	13
6.1 Städtebauliches Konzept	13
6.2 Erschließung des Plangebietes	14
6.3 Belange des Immissionsschutzes.....	17
7. Planfestsetzungen	22
7.1 Art der baulichen Nutzung	22
7.2 Maß der Nutzung.....	22
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
7.4 Verkehrsflächen.....	25
7.5 Flächen für die Ver- und Entsorgung.....	26
7.6 Grünflächen.....	27
7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 28	
7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Flächen zum Ausgleich § 9 Abs.1a BauGB).....	28
7.9 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW	29
7.10. Hinweise	30
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes/Zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen..	31

9. Bodenordnung	32
10. Flächenbilanz	32
II. Umweltbericht (Anlage 1)	33

Anlage 2 Artenschutzprüfung Stufe I + II

Anlage 3 Verkehrsuntersuchung

Anlage 4 Lärmschutzgutachten

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. 4,7 ha Fläche ein neues Wohngebiet mit rund 70-100 Wohneinheiten vorwiegend in Einzel-, Doppelhausbauweise zu errichten. Zeitgleich wird auch die angrenzende Bestandsbebauung mit in das Plangebiet einbezogen, wodurch eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Das Plangebiet ist insgesamt rund 6,3 ha groß.

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. Der Rat hat in der Sitzung vom 13.05.2014 die Baulandumlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. So soll die kurz- und mittelfristige Baulandnachfrage bedient werden können.

2. Erforderlichkeit/Alternativen

2.1 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 keine Grundstücke mehr zum Verkauf, wobei auch 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 zurückgegangen. Hier stehen derzeit ebenfalls keine Grundstücke mehr zur Verfügung.

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.

2.2 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.

Zudem hat sich insbesondere im Jahr 2015 durch die Zuwanderung von Flüchtlingen die Bedarfslage im Bereich kostengünstigen Wohnraums verschärft. Hier ist in den nächsten Jahren ein großer Bedarf im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums zu erwarten.

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.

2.3 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 wurden 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 aktuelle Diskussion über die Entwicklung des Ortskerns von Nottuln nach Bau der Umgehungsstraße zu sehen, die im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes für den Ortskern unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit geführt wird.

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 ist der Bebauungsplan Nr. 137 „Steinstraße Süd“ sowie Nr. 141 „Zwischen Antonistraße und Lerchenhain“ zur Nachverdichtung mit ca. 20 Wohnhäusern als Hinterliegerbebauung im Jahr 2015 aufgestellt worden.
- 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 sind bereits eine ganze Reihe von Eigentümer in den Ortsteilen Appelhülsen und Nottuln gefolgt, so dass sich derzeit drei weitere Bebauungspläne der Nachverdichtung im Aufstellungsprozess befinden.
- Weitere Gespräche finden mit Eigentümern einer größeren Fläche in Appelhülsen statt, auf deren Flächen sich ca. 20 Bauplätze realisieren lassen. Ein Aufstellungsbeschluss liegt vor.

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

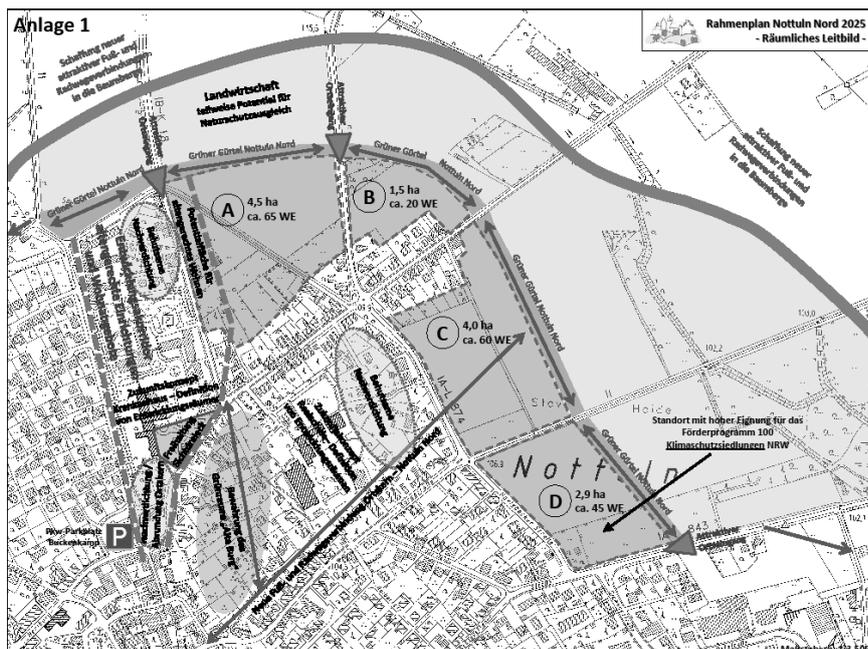
Da die Säulen eins und zwei allein nicht geeignet sind, die vorhandene Baulandnachfrage zu bedienen, wird die Ausweisung neuer Baugebiete angestrebt.

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 3.3 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. Das Verfahren für das Baugebiet „Südlich Lerchenhain“ stößt jedoch auf großen Widerstand in Teilen der Bevölkerung. Hier werden im Moment Verzögerungen erwartet, die eine kurz- bis mittelfristige Baulandentwicklung in Frage stellen. Aus diesem Grund soll nun das Baugebiet Nottuln Nord forciert entwickelt werden.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.02.-13.03.2014 statt. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.07.2015 bis einschließlich 26.08.2016 stattgefunden. Auf Grund erneuter Änderungen fand vom 17.06.2016 bis zum 18.07.2016 eine erneute Offenlage statt. Wegen zwei weiterer untergeordneter Änderungen (Festlegungen zur maximalen Oberkante EG-Fußboden sowie Festsetzungen zu Einfriedungen) findet im Augst 2016 eine zweite erneute und verkürzte Offenlage statt.

Im Zuge des Planverfahrens haben sich auf Grund von Stellungnahmen, der fortschreitenden Erschließungsplanung sowie der Rückkopplung mit dem zeitgleich eingeleiteten Umlenungsverfahren eine Vielzahl von Anpassungen der Planung ergeben. Nach der frühzeitigen Beteiligung kam es insbesondere zu einer Änderung im Bereich der Erschließungsstruktur (zusätzliche Anbindung an die

Havixbecker Straße). Nach der Offenlage wurden insbesondere grundlegende Gutachten (Immissionsschutz, Artenschutz) aktualisiert und technische Begebenheiten aus der Erschließungsplanung aufgenommen.

5. Planungsbindungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Ziel der Raumordnung.

Darüber hinaus sind die folgenden Ziele aus dem Textteil des Regionalplans zu beachten:

1. Ziel 1.1: Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.
2. Ziel 3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.
3. Ziel 3.3 Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.

Wie in Kapitel 2 „Erforderlichkeit/Alternativen“ dargelegt, hat die Gemeinde bereits einige Bestrebungen unternommen, um den genannten Zielen 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 des Regionalplans angepasst ist. Im Kapitel 2 „Erforderlichkeit/Alternativen“ wurde dies näher erläutert.

Die Gemeinde hat sich intensiv darum bemüht, über ein Baulandkataster private Flächeneigentümer zur Mobilisierung ihrer Grundstücke zu bewegen. Durch zahlreiche kleinere Bebauungsplanänderungen wurden und werden innörtliche Nachverdichtungspotentiale für einzelne Wohngebäude oder Anbauten an Bestandsgebäude genutzt (z.B. Bebauungsplan NR. 136 „Astrid-Lindgren-Schule“, Bebauungsplan Nr. 137 „Steinstraße-Süd“, Bebauungsplan Nr. 141 „Zwischen Antonistraße und Lerchenhain“, Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Stiftsgärten“). Die Gemeinde führt eine Interessentenliste für die beiden geplanten neuen Baugebiete „Nottuln Nord“ und „Südlich Lerchenhain“, auf denen sich seit 2011 bereits über 200 Interessenten eingetragen haben.

Dieser Bedarf kann durch die Projekte der Innenentwicklung keinesfalls gedeckt werden. Es sind keine Flächenreserven vorhanden, die dauerhaft nicht mehr benötigt werden und zurückgegeben werden können.

Das Baugebiet „Nottuln Nord“ ist noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Wie oben erläutert gehört die einzige verfügbare Fläche im Ortsteil Nottuln einem Eigentümer, der in absehbarer Zeit kein Verkaufsinteresse bekundet hat. Eine Entwicklung aus dem bestehenden FNP ist daher nicht möglich. Das Baugebiet ist aber eingebettet in ein Arrondierungskonzept für den Norden des Ortsteils Nottuln und somit mit der geordneten räumlichen Entwicklung Nottulns vereinbar.

Der Regionalplan enthält neben den zu beachtenden Zielen auch Grundsätze, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Auf diese wird im Folgenden eingegangen, sofern sie für das Baugebiet „Nottuln Nord“ von konkreter Bedeutung sind.

Grundsatz 1: „Den demographischen Wandel bewältigen und Chancengleichheit bewahren.“ Das Baugebiet ermöglicht Wohnnutzungen für alle Bevölkerungsgruppen. Durch seine unmittelbare Anbindung an den Ortskern haben auch mobilitätseingeschränkte Personen die Möglichkeit, sich wohnortnah zu versorgen.

Grundsatz 3: „Freifächensystem erhalten und entwickeln!“ Das Baugebiet nimmt kleinteilige Freiflächen in Anspruch zwischen dem Ortsrand und der neuen Umgehungsstraße in Anspruch. Durch die Wallhecke mit Fuß- und Radwegeverbindung im Norden des Plangebietes wird langfristig nicht nur eine verkehrliche sondern auch eine ökologische Vernetzung des Nottulner Ortsrandes angestrebt. Zur Notwendigkeit, weitere Flächen in Anspruch zu nehmen, s. Kapitel 2.

Grundsatz 4/Grundsatz 34/Grundsatz 41 „Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung aufeinander abstimmen!“ / Verkehrliche Anbindung und Erschließung sichern, wachsende Mobilität umweltgerecht bewältigen!“ / „Radwegenetz ausbauen“. Das Baugebiet fügt sich durch die Nähe zur sozialen Infrastruktur und den Versorgungsmöglichkeiten einerseits und die gute verkehrliche Anbindung sehr gut in die bestehende Infrastruktur ein. Es trägt zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Infrastruktur bei, indem es weiteren Bevölkerungsverlusten entgegenwirkt. Eine Erschließung mit dem ÖPNV ist vorhanden. Das Gebiet ist von Fuß- und Radwegen durchzogen und eröffnet langfristig den Anschluss an einen umlaufenden Fuß- und Radweg am Nottulner Ortsrand. Darüber hinaus wird im Zuge des Baus der Ortsumgehungs ein neuer Radweg entlang der Havixbecker Straße entstehen, der auch das neue Baugebiet anbindet.

Grundsatz 6/Grundsatz 33: „Dem Klimawandel bei der künftigen räumlichen Entwicklung Rechnung tragen!“/„Niederschlagswasser berücksichtigen“ Die Nettobaulandquote ist mit rund 75% für ein Baugebiet, in dem überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, sehr gut. Durch die kompakte Bauweise muss für das Gebiet weniger Freifläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Dafür wird bewusst auf zusätzliche Grünzüge innerhalb des Gebietes verzichtet und ein Straßenquerschnitt von lediglich 7 bzw. 5 m geplant. Die Nähe zum Ortskern ermöglicht eine klimaschonende Mobilität für Alltagserledigungen. Die Baufenster sind zum Großteil so ausgerichtet, dass eine Nutzung von Solarenergie möglich wird. In Teilbereichen wird jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. bauliche Fassung der Hauptstraßen) auf eine strikte Solarorientierung verzichtet. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem und das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, bevor es in den Vorfluter abgeleitet wird. So soll auf zukünftige Starkregenereignisse vorbereitet werden.

Grundsatz 8: „Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!“ Diesem Grundsatz wird durch die Arrondierung des bestehenden Ortsteils vollumfänglich entsprochen. Mit ca. 71,5 % wird eine hohe

Nettobaulandquote erreicht. Eine größere Verdichtung kommt auf Grund der ortsüblichen Baustrukturen und Nachfrage nicht in Betracht (s.o.).

Grundsatz 16: „Freiraum grundsätzlich erhalten!“ Der Freiraum wird im Nottulner Norden zum Außenbereich hin bereits durch die im Bau befindliche Umgehungsstraße beschnitten. Nur ein untergeordneter Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt, der Großteil sind Gärten, Grünland und Weiden. Bauplanungsrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Baugebietes und auf Ökopoollflächen des Kreises Coesfeld vorgenommen. Die Böden im Nordwesten des Plangebietes sind zum Teil auf Grund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig bzw. sehr schutzwürdig nach eingestuft. Die betreffenden Ackerflächen werden in der Ausgleichsbilanzierung besonders gewertet. In weiten Teilen des Plangebietes wird der Boden jedoch nicht als schutzwürdig bewertet.

Grundsatz 17/Grundsatz 18: „Agrarstrukturelle Belange berücksichtigen!“ / Entwicklungsmöglichkeiten für naturraumverträgliche Landwirtschaft erhalten!“ Durch das Baugebiet werden knapp 3 ha Ackerflächen in Anspruch genommen. Dies entspricht 0,05% der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche Nottulns. Grundsätzlich bestehen daher noch Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe. Durch die kompakte Siedlungsentwicklung wird eine übermäßige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verhindert. Das Baugebiet wird im dem Bewusstsein entwickelt, dass auch diese im Verhältnis geringfügige Inanspruchnahme den Trend zu einer weiteren Flächenversiegelung negativ fortsetzt.

Grundsatz 23/Grundsatz 24: „Erhalt der biologischen Vielfalt!/ Bei allen Nutzungen Landschaftsbild, ökologische Funktionen und natürliche Vielfalt erhalten!“ „Das B-Plan-Gebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Nutzung als Siedlungsraum anthropogen geprägt, weist jedoch mit den vorhandenen Gehölzen, den Grün-, Garten- und Ackerflächen eine gewisse Vielfalt an Lebensräumen auf. Das im Jahr 2014 erfasste avifaunistische Arteninventar spiegelt die Lebensraumbedingungen einer dörflich geprägten Siedlungsrandlage; die biologische Vielfalt ist insgesamt als mäßig zu bezeichnen“ (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.2). Es kommt durch das Beugebiet zu erheblichen Flächenversiegelungen und Lebensraumverlusten, die bauplanungsrechtlich ausgeglichen werden (s.o.). Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass als vorgezogene naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Anbringung von Fledermauskästen in der näheren Umgebung vorzusehen sind. Das Baugebiet soll sich durch die am Ortsrand verlaufende Wallhecke sowie verringerte Firshöhen und eine einheitliche Firstrichtung und Dachfarbe in der ersten Baureihe in das Landschaftsbild einfügen.

Insgesamt entspricht die Entwicklung, wie oben dargelegt, den textlichen Zielen und Grundsätzen dem Regionalplan Münsterland.

Eine landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Münster im Sinne von § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz NRW zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt vor. Eine zweite landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz wurde vor dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

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. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld „dem geplanten Vorhaben nicht widersprochen, so dass im Sinne des § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz der Landschaftsplan an der genannten Stelle zurücktreten wird“.

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 lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung teilweise (nördlicher Bereich) innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebietsverordnung Nottuln vom 26.11.1986). Am 05.12.2014 hat die Bezirksregierung Münster eine neue Wasserschutzgebietsverordnung aufgestellt (Amtsblatt Bezirksregierung Münster, 19.Dez. 2014). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nun nicht mehr im Wasserschutzgebiet.

6 Planinhalte

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.

Im Norden wird das Gebiet durch einen kleinen Grünzug mit Fuß- und Radweg 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.

Daran angrenzend soll ein neues, etwa 70-100 Wohneinheiten umfassendes, Wohngebiet entstehen. In Anlehnung an den umgebenden Baubestand und die Nachfragesituation in Nottuln ist das neue Wohngebiet weitgehend für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ausgelegt. Um auch Raum für eine dichtere Bebauung, z.B. auch als öffentlich geförderter Wohnraum, zu schaffen, (Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser) werden hierzu entlang des Uphovener Weges sowie im Zufahrtsbereich an der Havixbecker Straße Baufelder ausgewiesen. Hier ist zum einen eine problemlose Erschließung möglich, zum anderen werden bestehende bauliche Strukturen des gegenüberliegenden Krankenhauses und des Altenheims aufgegriffen. An der Havixbecker Straße kann ein größeres Mehrfamilienhausgebäude zu einem gelungenen Entree beitragen.

Neben dem Bereich dieses Neubaugebietes umfasst der Geltungsbereich auch die Bestandsbebauung entlang von Hagenstraße, Havixbecker Straße und Uphovener Weg. 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.

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von einer Straßenverbindung zwischen Uphovener Weg und Havixbecker Straße, von der sich eine Ringerschließung und mehrere kurze Stichstraßen entwickeln.

Als Treffpunkt entsteht im Plangebiet eine Spielplatzfläche, die in ein z. T. separat geführtes Fuß- und Radwegenetz eingebunden ist. Auf Wunsch eines Eigentümers wird im Plangebiet eine größere private Grünfläche erhalten.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine sieben Meter breite Verbindungsstraße zwischen Uphovener Weg (K 18) und Havixbecker Straße (L 874), die im Plangebiet zwei Mal abknickt. An diese Verbindungsstraße sind eine ebenfalls 7 Meter breite Ringstraße sowie mehrere jeweils 5 m breite Stiche angeschlossen. Die Verbindungsstraße soll als Tempo 30-Zonen ausgestaltet werden. Hierzu wird neben der ca. 5m breiten Fahrbahn einseitig ein vollwertiger Gehweg (1,5 m Breite) und auf der anderen Seite ein 0,50 m breites Schrammbord angelegt. Die übrigen Straßen sollen als Mischverkehrsfläche in 7 m Breite (Ringstraße) bzw. 5 m Breite (Stichstraßen) angelegt werden. Diese grenzen sich dann gestalterisch deutlich von der Verbindungsstraße ab. Hier ist die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs denkbar. Diese Differenzierung erleichtert den Nutzern die Orientierung und führt neben der verkehrlichen Qualität auch zu einer hohen Aufenthaltsqualität.

Das neue Wohngebiet erzeugt einen Kfz-Verkehr von voraussichtlich 390 Pkw täglich (Quell- und Zielverkehre) (ermittelt nach FGSV; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006).

Auf Grund einer Stellungnahme wurden die zuvor im Planverfahren angenommenen Verkehrsbelastungen nach Bau der Ortsumgebung Nottuln erneut begutachtet. Zuvor waren Prognose verwendet worden, die sich auf das Jahr 2020 bezogen und im Zuge der Planungen für die Umgehungsstraße im März 2006 von der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH erstellt wurden.

Nachdem eine Verkehrszählung ergeben hatte, dass die dem Gutachten zu grundlegenden Annahmen nicht mehr zutreffen. Daher wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchungen erstellt, die neben dem Bau der Ortsumgehung auch weitere geplante Siedlungsentwicklungen berücksichtigt (SHP Ingenieure: Anpassung des Verkehrsmodells und Neuberechnung des Planfalls P1 2025 neu“ im Zuge des künftigen Wohngebietes „Nottuln Nord“.

Demnach beträgt der Verkehr am Uphovener Weg prognostiziert für das Jahr 2025 1.700 Kfz /Tag, an der Havixbecker Straße 3.300 Kfz /Tag und an der Hagenstraße 2.800 Kfz/Tag.

Mit dem Bau der Ortsumgehung wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung ist für 2017 zu erwarten. Bei einem zügigen Verlauf des Planverfahrens ist die Ortsumgehung voraussichtlich zeitgleich mit den ersten Baumaßnahmen fertig.

Der Uphovener Weg stellt eine Verbindung zur L 581 her, die Richtung Billerbeck und Havixbeck führt. Der Uphovener Weg wird nicht an die Umgehungsstraße angebunden, sondern mit einem Brückenbauwerk darüber geführt. Die Havixbecker Straße hingegen erhält einen Anschluss an die Umgehungsstraße. Es ist somit zu erwarten, dass ein Großteil des Verkehrs mit überörtlicher Zielrichtung (Autobahn A 43, Coesfeld) zukünftig über die Havixbecker Straße abgewickelt werden muss, während innerörtliche Verkehre etwa zu den Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern oder an der Appelhülsener Straße, über beide Anschlüsse des Baugebietes gleichermaßen abfließen werden. Unter der Annahme dass etwa 2/3 der Fahrten überörtlich und 1/3 der Fahrten örtlich verlaufen, entsteht eine Mehrbelastung des Uphovener Wegs um 130 Kfz/Tag, der Havixbecker Straße um 260 Kfz/Tag. Dies entspricht einem überschlägigen Spitzenstundenwert (15% der Tagesbelastung) von 20 bzw. 39 Kfz/Stunde. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen sind beide Straßen und Knotenpunkte problemlos in der Lage, diese Verkehre bei jetzigem bzw. in Hinblick auf die Knotenpunkte geplantem Ausbaustand aufzunehmen. Dies lässt auch darauf schließen, dass die neue Kreuzungssituation der Zufahrt zum Krankenhausgelände mit der Einfahrt in das Baugebiet am Uphovener Weg in Hinblick auf die Verkehrsabläufe verträglich ist. Eine Beeinträchtigung der Schulbushaltestelle wird nicht gesehen. In den ersten Jahren wird angesichts der neuen Zufahrten an der Havixbecker Straße und am Uphovener Weg mit einer Eingewöhnungsphase alle Verkehrsteilnehmer zu rechnen sein.

Zusätzlich zu den Erschließungsstraßen beinhaltet das Plangebiet einige separat geführte Fuß- und Radwege, die an das vorhandene örtliche Netz angeschlossen werden und den typischen Charakter der Münsterländer „Pättkes“ aufnehmen sollen. Im Zuge des Baus der Ortsumgehung wird eine Radwegeverbindung am Havixbecker Weg von der Kreuzung mit der Ortsumgehung bis an den Ortsrand von Nottuln mit Anbindung an das Neubaugebiet erstellt.

Der ruhende Verkehr findet zum einen im Bereich Erschließungsstraße angesichts der geplanten Straßenquerschnitte einseitig Platz. Zum anderen finden sich 7 gesondert ausgewiesene Pkw-Stellplätze auf einer zentral gelegenen öffentlichen Stellplatzanlage.

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

Die unter dem derzeitigen Interessentenweg liegende Trinkwassertransportleitung DN 300 (Hauptversorgungsleitung für den Ortsteil Schapdetten) wird unter die Erschließungsflächen umgelegt und durch weitere Leitungen ergänzt, sodass die neuen Grundstücke angeschlossen werden können. Im Zuge der Ausführungsplanung werden Hydrantenstandorte so eingerichtet, dass eine Löschwasserversorgung gemäß den Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet mit mindestens 60 m³/h je Hydrant gewährleistet ist.

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 angrenzende Regenrückhaltebecken (rd. 2.400 m² Grundstücksfläche) im Plangebiet eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken soll aus Platzgründen eher technisch als naturnah gestaltet werden (Rasenfläche), soll dabei in jedem Fall aber eine Eingrünung erhalten. 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 Straßentwässerungsgraben 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 durch die offene Grabentwässerung die Rückhaltung im Graben mit entsprechender Drosselung vor Einleitung in die Stever erfolgen. Durch diese Maßnahme wäre noch eine Entlastung des vorhandenen Mischwasserkanals in der Hagenstraße, Havixbecker Straße und den Harfelder Weg möglich. Zur Vorbereitung des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung werden die hydrologischen Berechnungen und Nachweise durch ein externes Gutachterbüro geführt.

Die übrigen Versorgungsträger wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB über das Vorhaben informiert.

Im Plan vorgesehen sind weiter eine Fläche für die zentrale Stromübergabestation sowie ein Standort für Altglascontainer.

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). Etwa einen Kilometer entfernt sind die Einkaufsmöglichkeiten an der Appelhülsener Straße (u.a. mehrere Lebensmitteldiscounter).

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

Im Immissionsschutzgutachten, erstellt durch das Gutachterbüro „Lärmschutz Altenberge“, Senden, wurden einerseits die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet untersucht, andererseits aber auch die möglichen Auswirkungen durch den im Gebiet erzeugten Verkehr bewertet (s. 6.2. Verkehrliche Erschließung).

Schalleinwirkungen auf das Plangebiet

Hinsichtlich der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tagsüber um bis zu 8 dB(A) nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten sind (tags 63 dB(A)), nachts 58 dB(A)). Diese hohen Überschreitungen sind jedoch tagsüber nur an der ersten Gebäudereihe im Zuge der Verkehrswege Hagenstraße und Havixbecker Straße (insbesondere im Bereich der Bestandsbebauung) gegeben. In weiten Teilen des Plangebietes liegt die Überschreitung tagsüber bei weniger als 2 dB(A) und nachts bei weniger als 5 dB(A). Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) sind im gesamten Plangebiet nicht erreicht.

Hier beispielhaft eine Gegenüberstellung markanter Lärmwerte:

	Plangebiet 2. Baureihe/ Neu geplantes Baugebiet, 1. OG	Plangebiet 1. Baureihe Bestand Havixbecker Straße 53, 1. OG	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Orientierungs- werte	Gesundheits- gefährdung
tags (6:00-22:00)	58 dB (A)	63 dB (A)	55 dB (A)	70 dB (A)
nachts (22:00-6:00)	50 dB (A)	57 dB (A)	45 (40*) dB A	60 dB (A)
*gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben				

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und die Auswahl geeigneter Schallschutzmaßnahmen ist bei der Ausweisung eines neuen Wohngebietes abwägend zu rechtfertigen.

Dem aktiven Schallschutz ist grundsätzlich Vorrang von passiven Schallschutzmaßnahmen zu geben. Anhand der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/11.89, Schallschutz im Hochbau, ist ersichtlich, welche Planbereiche besonderer Schutzmaßnahmen bedürfen.

Aktiver Schallschutz

Der Bebauungsplan beinhaltet aktiven Schallschutz durch Freihaltung von Bereichen mit hoher Lärmbelastung von Bebauung: Entlang der Havixbecker Straße ist für das Neubaugebiet der Lärmpegelbereich III als Ausgleichfläche festgesetzt und somit von Schutzwürdigen Nutzungen freigehalten. Entlang des Uphovener Wegs ist die Baugrenze so von der Straße abgerückt, dass auch hier die stärkste Lärmeinwirkung abgewendet wird. Im Zuge der Baufeldfreimachung und der Kanal- und Tiefbauarbeiten wird Bodenaushub anfallen, der auf den als „Ausgleichsfläche-Wallhecke“ markierten Flächen aufgebracht werden soll. Die Wallhöhe ergibt sich dabei aus dem zur Verfügung stehenden Bodenaushub. Die statischen und bautechnischen Anforderungen für Wälle an Landesstraßen, die seitens Straßen.NRW im Beteiligungsverfahren geäußert wurden, sollen dabei beachtet werden. Die so entstehenden Wälle sollen aus Gründen des ökologischen Ausgleichs als Wallhecken bepflanzt werden. Hierdurch ergibt sich eine optische Abschirmung der Lärmquellen Havixbecker Straße/ Ortsumgehung Nottuln. Diese erzeugt zwar keine messbare Reduktion des Schallpegels (oder, ggf. je nach erwarteter Wallhöhe 1-2 m nur eine geringfügige Reduktion), gleichwohl trägt sie zur subjektiv empfundenen Lärmabschirmung bei. In gewissem Umfang trägt auch die Anordnung der Baufenster zu aktivem Schallschutz für die dahinterliegenden Baufenster bei, so z.B. an der nördlichen Plangebietsgrenze und am Uphovener Weg.

Entlang der Havixbecker Straße und der Hagenstraße können auf Grund der Bestandsbebauung keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine Lärmschutzwand errichtet werden und auch kein Abstand zur Lärmquelle eingehalten werden. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist daher geboten.

Passiver Schallschutz

Der Lärmschutzgutachter schlägt zwei Arten passiver Schallschutzmaßnahmen vor, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

1. *Festsetzung bestimmter Schalldämmmaße für Außenbauteile.* Das Plangebiet wird in verschiedene Lärmpegelbereiche unterteilt. Jedem Lärmpegelbereich sind bestimmte Anforderungen an die Schalldämmmaße für Außenbauteile zugewiesen, die bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen einzuhalten sind. Ein Großteil des Plangebietes liegt in Lärmpegelbereich I, für den keine Anforderungen gestellt werden. Fast der gesamte Rest des Gebietes liegt in Pegelbereich II. Die Anforderungen für Lärmpegelbereich II sind bereits mit einer heutigen Standardausführung bzw. durch die Anforderungen der EnEV-UVO (Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung) einzuhalten. Es sind daher in Lärmpegelbereich II keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Lärmpegelbereich III umfasst einige Bestandsgebäude unmittelbar an der Hagenstraße/Havixbecker Straße/Uphovener Weg. Die Festsetzung bewirkt hier keinen unmittelbaren Zwang zur Nachrüstung der

entsprechenden Bauteile, sondern greift erst, wenn der Bestand verändert werden soll. Im Bereich des Neubaugebietes sind in Lärmpegelbereich III keine Baufelder festgesetzt.

2. *Einbau von schallgedämmten Lüftungen.* In einem Teil des Plangebietes kann es nachts zu einer Lärmbelastung höher als 45 dB (A) kommen. Dieser Bereich ist in der Beikarte zur Planzeichnung durch eine pinkfarbene Linie markiert. In dem Bereich zwischen dieser Linie und den umgebenden Straßen Ortsumgehung, Havixbecker Straße, Hagenstraße, Uphovener Weg sind für die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume, die in Richtung der jeweiligen Straße ausgerichtet sind, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die Räume, die in die Mitte des Plangebietes orientiert sind (zur Grenzlinie für schallgedämmte Lüftungen) müssen keine schallgedämmte Lüftung vorsehen. Ebenso wird keine schallgedämmte Lüftungsanlage benötigt, wenn der Luftwechsel anderweitig sichergestellt werden kann.

Die Karte mit der Darstellung der Lärmpegelbereiche und der Grenze für den Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Pro und Contra Lärmschutzwand/Lärmschutzwall

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwalls nicht zwingend erforderlich ist, wenn passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Mit den passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Der Bau einer solchen aktiven Schallschutzmaßnahme ist daher der Abwägung zugänglich.

Ein Lärmschutzwand/ein Lärmschutzwall wirkt am besten, wenn er möglichst nah am Emissionsort errichtet wird. Weiterhin ist wichtig, dass sie möglichst zusammenhängend und undurchlässig gestaltet ist. Im Bereich der Bestandsbebauung ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls/einer Lärmschutzwand aus Mangel an Fläche und unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nicht möglich. Um die Geräusche der Umgehungsstraße fernzuhalten, sollte der Wall/die Wand unmittelbar an der Umgehungsstraße errichtet werden. Im Planfeststellungsverfahren für die Umgehungsstraße ist ein solcher Schallschutz nicht vorgesehen. Da das Wohngebiet an die planfestgestellte Straße heranrückt, ist die Gemeinde für den Bau eines Schallschutzes und die Übernahme der Kosten verantwortlich. Hierbei ist zu bedenken, dass ein wirksamer Wall/eine wirksame Wand nicht nur den Bereich der Umgehungsstraße zwischen Uphovener Weg und Havixbecker Straße abdecken muss, sondern darüber hinaus gehen sollte. Neben den reinen Baukosten entstehen der Gemeinde zusätzlich Kosten für den Grunderwerb, vorausgesetzt, dass die Privateigentümer mitwirkungsbereit sind. Ohne eine detaillierte Prüfung kann hier unterstellt werden, dass Aufwand und Kosten für einen Wall/eine Wand unmittelbar an der Umgehungsstraße unverhältnismäßig hoch sind. Dies gilt vor allem, da die Verkehrsbelastung auf Hagenstraße, Uphovener Weg und Havixbecker Straße weiterhin bestehen bleiben und auf das Gebiet einwirken. Alternativ könnte der Wall/die Wand entlang des Uphovener Wegs, des nördlichen Gebietsrandes und der Havixbecker Straße geführt werden. Durch den Bestandsbau Uphovener Weg 14, die Zufahrt zum Plangebiet an der Havixbecker Straße sowie das Fuß- und Radwegekonzept des städtebaulichen Entwurfs ist die Errichtung eines geschlossenen Walls mit erheblichem Aufwand verbunden bzw. nicht möglich. Für einen umlaufende/n Lärmschutzwall/wand gehen zudem gegenüber dem jetzigen Entwurf am Uphovener Weg Bauflächen verloren, was sich negativ auf die Erschließungskosten auswirkt.

Demgegenüber sind die Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebietes so geringfügig überschritten, dass laut Aussage des Gutachters keine Pflicht zur Errichtung von über dem oben beschriebenen Maß hinausgehendem aktivem Lärmschutz hervorgerufen wird. Im Rest des Plangebietes kann durch passive Schallschutzmaßnahmen, die ohnehin durch heutige energetische Baustandards üblich sind, die Einhaltung der Orientierungswerte für den Innenbereich gewährleistet werden. Die Aufenthaltsqualität in Freien ist, zumindest auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, auch entlang der ersten Baureihe an Havixbecker Straße und Hagenstraße in einem verantwortbaren Rahmen gewährleistet.

Der Bereich, in dem schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, umfasst weniger als 1/3 der Wohnbaugrundstücke. Die betroffenen Bauherren können in Kenntnis der Schallschutzproblematik, auf die Sie im Bebauungsplan aufmerksam gemacht werden, die innere Erschließung und Nutzung ihrer Gebäude so ausrichten, dass schutzwürdige Schlafräume im „Lärmschatten“ liegen. Die Aufenthaltsqualität im Freien spielt nachts eine untergeordnete Rolle.

Die durch einen Lärmschutzwall/-wand erzielten Verbesserungen erscheinen vor dem Hintergrund, dass mit passiven Schallschutzmaßnahmen eine gute Wohnqualität erreicht werden kann, unverhältnismäßig zu dem hierfür notwendigen Aufwand.

Der Plangeber entscheidet sich aus vorgenannten Gründen abwägend gegen den Bau eines Lärmschutzwalles/einer Lärmschutzwand.

Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet/innerhalb des Plangebietes

Die prognostizierten Auswirkungen des durch das Gebiet erzeugten Verkehrs (390 Kfz/Tag) führen zu einer Pegelerhöhung um 0,8 dB(A) entlang von Uphovener Weg und Havixbecker Straße sowie zu einer deutlich geringeren Erhöhung entlang der Hagenstraße. Diese Pegelerhöhung liegt unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A) und fällt daher nicht ins Gewicht. Die durch den Verkehr erzeugte Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes ist als verträglich einzustufen, gleichwohl bleibt die hohe vorhandene Grundbelastung bestehen.

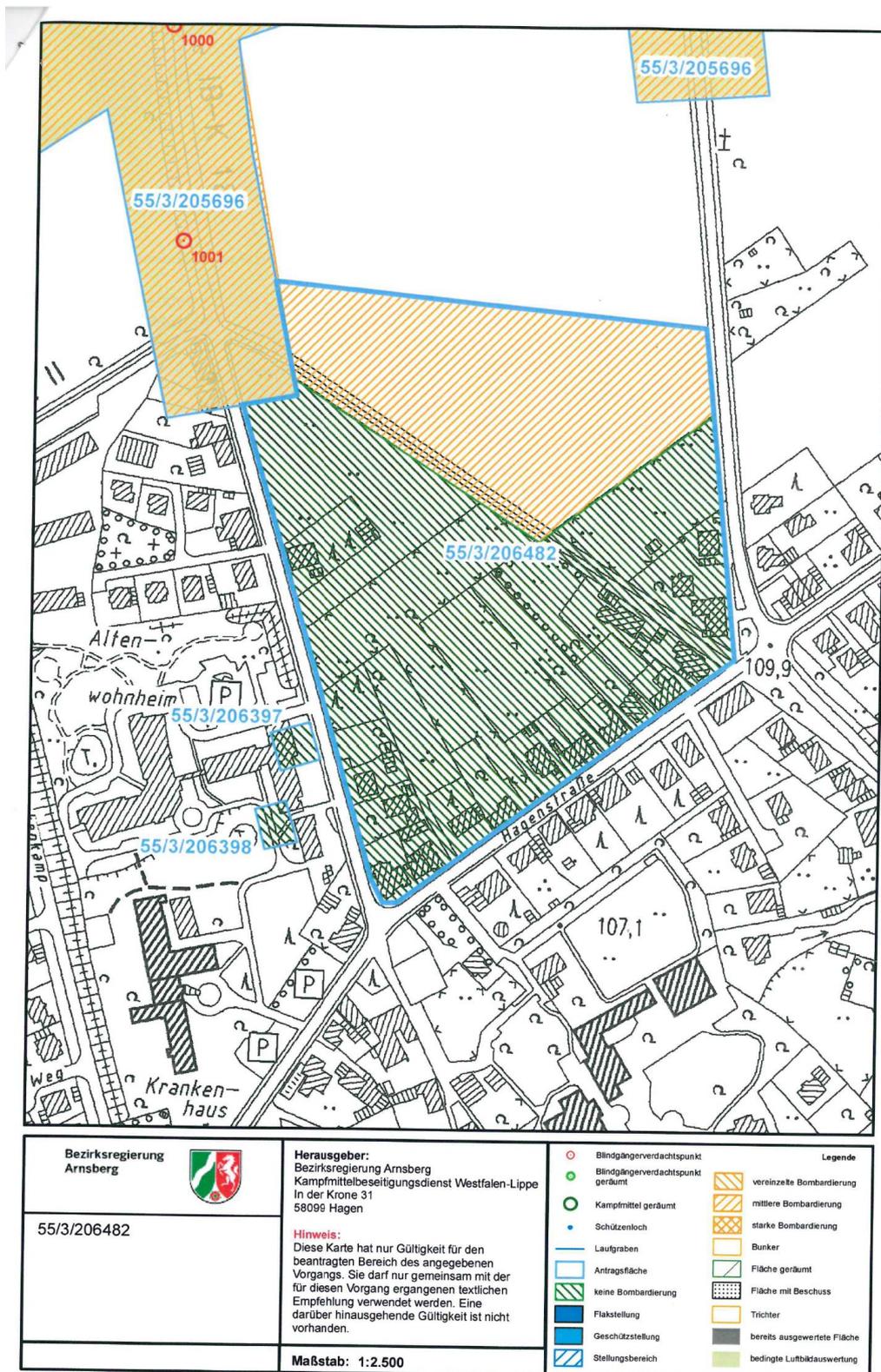
Boden

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. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen derzeit nicht vor.

Es liegt laut GIS-Portal des Kreises Coesfeld in Teilen des Plangebietes ein (besonders) schützenswerter Boden vor, der im Rahmen der Ausgleichbilanzierung besondere Berücksichtigung findet (s. Kapitel 5.1. zu Grundsatz 16).

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat die Bezirksregierung Arnsberg, Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe, empfohlen, im Bereich der mittleren Bombardierung die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren und die Anlage 1 TVV anzuwenden. Dies betrifft einen Bereich nordöstlich des ehemaligen Interessentenwegs. Im Rahmen der Baufeldfreimachung soll eine erste Sondierung im Auftrag der Gemeinde erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden wird in den Bebauungsplan

aufgenommen (vgl. Kapitel 7.10. Hinweise). Die betroffenen Bereiche sind unten stehender verkleinerter Karte zu entnehmen:



Gerüche

In einer Entfernung von 350 m befindet sich nordöstlich vom Plangebiet ein Tiermastbetrieb (Geflügelhaltung), in etwa 600m Entfernung eine Mastschweine- und Sauenhaltung. Die Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahme abgegeben: „Das Plangebiet wird sicherlich durch die v. g. Betriebe durch Tierhaltungsgerüche beaufschlagt, aufgrund der genehmigten Tierplatzzahlen und der Windverteilung ist jedoch nicht mit einer Überschreitung des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie auszugehen.“ Die Geruchsbelastung der derzeit genehmigten Betriebe wird somit als verträglich angesehen. Es wird in Kauf genommen, dass die Betriebe bei zukünftigen Erweiterungen bzw. Anpassungen der immissionsschutztechnischen Einrichtungen an den Stand der Technik die näher herangerückte Wohnnutzung beachten müssen.

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.

Ggf. ist im Plangebiet die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Dies ist in Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Um hier flexibel und je nach Bedarfslage einen Standort auswählen zu können, erfolgt keine Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Kindergärten sind jedoch als Anlagen für soziale Zwecke ohnehin in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

7.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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.

Zahl der Vollgeschosse

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 lässt für die Bauherren eine flexible Grundrissgestaltung (z.B. auch für Mehrgenerationenwohnen) zu. Zugleich vermeidet die Festsetzung in Verbindung mit einer Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe eine nicht an die Örtlichkeit angepasste Höhenentwicklung.

Maximale Trauf- und Firsthöhen

Zusätzlich werden in den Allgemeinen Wohngebieten maximale Trauf- und Firsthöhen, jeweils bezogen auf die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses, festgesetzt, um ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 6 m ab. Bezugnehmend auf diese Höhenentwicklung und die Baugenehmigungen der Bestandsgebäude werden für die einzelnen Baufelder unterschiedliche maximale Höhen der Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine minimale Höhe für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird nicht festgesetzt um hier jeweils auf die vorhandene Topographie eingehen zu können und z.B. barrierefreies Wohnen zu ermöglichen.

Für Gebäude mit flachgeneigtem Pultdach ($< 20^\circ$) oder Flachdach wird eine Überschreitung um maximal 1 m 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 (WA2-4), um hier trotz des im Verhältnis zum übrigen Baugebiet höher liegenden Geländes 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).

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird auf maximal zwei 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. In WA 3 und WA 4 soll im Bereich der bestehenden Hauptstraße eine intensivere Nutzung ermöglicht werden (siehe auch Kapitel Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche). Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten gilt daher hier nicht.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, wird im Bereich von WA 1 und WA2 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 entlang von Hagenstraße und Havixbecker Straße sowie entlang des Uphovener Wegs (WA 3 und WA 4) 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen jeweils parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Dadurch werden neben klaren Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche definiert. Der Abstand zur Straße entspricht in der Regel 3 m und ermöglicht so die Anlage eines Vorgartens. An kurzen Stichstraßen sowie im Bestand an der Hagenstraße wird ein geringerer Abstand gewählt. Entlang des neuen Baufeldes am Uphovener Weg wird der Abstand zur Straße aus Lärmschutzgründen auf 4 m festgesetzt. 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 (wie z.B. am Uphovener Weg). Auf eine 100 % solaroptimierte Ausrichtung der Baufelder wird aus städtebaulichen Gründen sowie zur Verringerung der Erschließungsflächen verzichtet. Zudem kann durch die Definition der Baufenster eine gegenseitige Verschattung der Gebäude minimiert werden. Die Tiefe der Baufenster beträgt größtenteils 14 m. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe garantiert, andererseits ein geordnetes und harmonisches Erscheinungsbild sichergestellt. In einigen Bereich sind Baufelder ohne klar zugeordneten Gartenbereich festgesetzt, um die zwangsweise Ausrichtung des Gartens nach Norden zu vermeiden.

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, wobei auch hier – wo städtebaulich erkennbar – größere Gartenflächen dauerhaft von der Bebauung frei gehalten werden sollen.

Garagen und Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports in den WA 1-3 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. In WA 4 sind in Anlehnung an die Bestandsituation, Garagen und Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Zudem wird festgesetzt, dass Carports und Garagen in der Regel mit ihren Zufahrtsseiten 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. Abweichend hiervon sind in städtebaulich begründeten Situation – insbesondere am Ende kleinerer Stichstraßen – Flächen für Garagen und Carports mit geringeren Abständen zu den Erschließungsstraßen festgesetzt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit wird dem in der Praxis vielfach geäußerten Wunsch Rechnung getragen, z.B. ein Gartenhaus, einen Geräteschuppen o.ä. im hinteren Grundstücksbereich oder an der Grenze zum Nachbarn zu errichten. Durch die ausdrückliche Erwähnung im Bebauungsplan wird das Verwaltungsverfahren vereinfacht, da der Bau so in der Regel im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW möglich und keine Baugenehmigung erforderlich ist.

7.4 Verkehrsflächen

Das Gebiet wird wie im Kapitel 6.2 erläutert durch eine Wohnstraßenverbindung zwischen Uphovener Weg und Havixbecker Straße erschlossen, an die eine Ringstraße und mehrere kleine Stichstraßen angehängt sind. Die 7,0 m breiten und abseits der Verbindungsstraße 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. Insgesamt ist bei der gewählten Erschließungsstruktur und der prognostizierten Verkehrsstärke zu erwarten, dass ruhige Wohnstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Bedingte Festsetzung zur Zufahrt von der Havixbecker Straße

In einem Schreiben vom 08.04.2014 hat der Landesbetrieb Straßen.NRW einem Anschluss des Baugebietes von der Havixbecker Straße unter der Bedingung zugestimmt, dass diese erst nach Freigabe der im Bau befindlichen Ortsumgebung geöffnet wird. Dies wird in den Bebauungsplan als bedingte Festsetzung übernommen. Es ist zu erwarten, dass die Einrichtung einer Baustraße und die Abwicklung des Baustellenverkehrs nach Rücksprache mit Straßen.NRW ggf. dennoch bereits früher möglich sein wird, damit der Uphovener Weg und die Hagenstraße möglichst nicht von dem dadurch entstehenden Bauverkehr betroffen werden. Zudem ist zu erwarten, dass die Umgehungsstraße zeitnah gemeinsam mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten fertig gestellt wird.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Der Knotenpunkt Havixbecker Straße/Hagenstraße hat nicht die erforderliche Kapazität, um einen Anschluss des Baugebietes über den ehemaligen Interessentenweg (Zufahrt zu den Häusern Hagenstraße 71, 73 und 73a) aufzunehmen. Die historische Wegeverbindung des Interessentenwegs wird durch die Fortführung als Geh- und Radweg aufgegriffen. Die bestehende Erschließung wird zur Verdeutlichung des untergeordneten Straßencharakters und Stärkung der Geh- und Radweg-Verbindung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radwege

Das Baugebiet wird zur Förderung einer klimaschonenden Mobilität von Geh- und Radwegen durchzogen und in das bestehende Radwegenetz eingebunden. Der Radweg an der Havixbecker Straße wird nach Möglichkeit im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße weiter nördlich über den Kreuzungsbereich der Umgehungsstraße geführt und ermöglicht so langfristig eine durchgehende Radwegeverbindung nach Billerbeck und Havixbeck. Im Norden wird durch die Festsetzung der erste Abschnitt der geplanten „Nordpromenade“ realisiert.

Verbot der Zufahrt/Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Plan werden drei Bereiche ohne Zufahrt gekennzeichnet.

1. Bei einem Grundstück in der Nähe des Spielplatzes soll sichergestellt werden, dass die Erschließung über die nördlich gelegene Stichstraße erfolgt.
2. An die Zufahrt der Gebäude Hagenstraße 71, 73 und 73a sollen keine neuen Grundstücke angeschlossen werden (s.o., Knotenpunkt Havixbecker Straße/Hagenstraße). Die genannten Gebäude sollen keine Einschränkungen bei der Zufahrt erhalten. Die Erschließung der angrenzenden neuen Baugrundstücke erfolgt aber bewusst über die neue innere Erschließung des Baugebietes, auch wenn auf den ersten Blick eine Anbindung über den verkehrsberuhigten Bereich einfacher erscheint. Es soll verhindert werden, dass die neuen Baugrundstücke über die bereits jetzt erschlossenen Grundstücke angefahren werden und durch privatrechtliche Vereinbarung/Eintragung von Baulasten das Verbot der Zufahrt von Seiten des verkehrsberuhigten Bereichs umgangen wird. Darum erstreckt sich das Verbot der Zufahrt nicht nur entlang des verkehrsberuhigten Bereiches, sondern auch entlang der Grundstücksgrenze des neuen Baugrundstücks, die nicht als Zufahrt genutzt werden soll.
3. Am nordwestlichen Rand der privaten Grünfläche wird keine Zufahrt von der Stichstraße gestattet, da der Verkehr zur Bewirtschaftung der Grünfläche nicht über das neue Wohngebiet abgewickelt werden soll.

7.5 Flächen für die Ver- und Entsorgung

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

Darüber hinaus wird ein Standort am nordöstlichen Rand des Plangebietes für einen Altglascontainer festgesetzt, um späteren Konflikten mit Anwohnern vorzubeugen.

Dort ist ebenfalls ein Standort für eine Transformatorenstation zur Anbindung des Wohngebietes an das Elektrizitätsnetz vorgesehen.

7.6 Grünflächen

Öffentliche 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 gemäß Spielplatzkonzept der Gemeinde 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.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung eingezeichnet. Hierbei handelt es sich um Straßenbegleitgrün entlang des Radwegs an der Havivbecker Straße sowie Einfahrtsbereich an der Havixbecker Straße sowie die Baumscheiben eines der sonstigen festgesetzten Straßenbäume.

Private Grünflächen

Im Zuge des Umlegungsverfahrens bat ein Eigentümer darum, sein Grundstück größtenteils als private Grünfläche beibehalten zu können und diese keinesfalls als Wohnbaufläche auszuweisen. Diesem Wunsch wird nachgekommen.

Die Grünfläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Aus dem Heranrücken eines Wohngebietes an eine Pferdehaltung ergibt sich ein planungsrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher bzw. nachbarrechtlicher Konflikt. Pferdehaltung im Allgemeinen Wohngebiet ist regelmäßig unzulässig. Die Rechtsprechung dokumentiert auch zahlreiche Konflikte zwischen Pferdehaltung und Wohnbebauung am Ortsrand oder an der Grenze zwischen Außen- und Innenbereich. Im vorliegenden Fall wird die Pferdehaltung zukünftig dreiseitig von Wohnbebauung umschlossen. Die unmittelbare Nähe zum Wohngebiet stellt künftig hohe Anforderungen an den Halter der Pferde. Vor allem hinsichtlich der Hygiene (Mist, Fliegen...) obliegt ihm eine besondere Sorgfalt zur Vermeidung von Konflikten mit den zukünftigen Nachbarn. Die Pferdehaltung soll als Bestandsituation auch in Zukunft ermöglicht werden. Im Konfliktfall wird jedoch mit der Planung des neuen Baugebietes die Aufgabe der Pferdehaltung an diesem Standort in Kauf genommen.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es ist zu erwarten, dass im Geltungsbereich die Lärmorientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben, deren Auswahl in Kapitel 6.2 begründet wird.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Flächen zum Ausgleich § 9 Abs.1a BauGB)

Planungsrechtlicher Ausgleich

Die derzeit im Plangebiet bestehenden Bäume können wegen der Überplanung nicht erhalten bleiben. Als planungsrechtlicher Ausgleich hierfür sollen an fünf festgesetzten Standorten („Baumtore“, Kreuzungssituation) Laubbäume neu gepflanzt werden. Zusätzlich sollen im Zuge der Bauausführungen vier weitere Laubbäume gepflanzt werden. Diese Vorgabe wird an die Gemeindewerke bzw. den Bauhof der Gemeinde weitergegeben, um die Umsetzung sicher zu stellen.

Im Norden des Plangebietes sowie entlang der Havixbecker Straße entsteht eine Wallhecke, die das Gebiet einfasst und ebenfalls dem planungsrechtlichen Ausgleich dient.

Gemäß der Bilanzierung aus dem Umweltbericht kann der planungsrechtliche Ausgleich nicht vollumfänglich im Plangebiet erfolgen. Zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen werden daher aus dem Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld 80.842 Ökopunkte abgelöst.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Durch das Fällen von Bäumen und Hecken sowie die Inanspruchnahme von Grünland- und Ackerflächen geht Habitat von diversen planungsrelevanten Fledermäusen verloren. Aus diesem Grund ist neben dem planungsrechtlichen Ausgleich für den Eingriff auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz vorzunehmen. Dieser erfolgt in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie allgemeinen artenschutzrechtlichen Auflagen. Die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und damit die Einhaltung des Europäischen Artenschutzrechtes werden über die bedingte Festsetzung in der Präambel sichergestellt. Bevor die entsprechende Maßnahme nicht wie gefordert hergestellt ist, darf mit der Umsetzung der Planung nicht begonnen werden.

Folgende Festsetzungen werden entsprechend der Vorgaben aus der Artenschutzprüfung und dem Umweltbericht übernommen:

Fledermäuse: Die bestehenden Gehölze müssen in unbelaubtem Zustand auf Fledermausquartiere untersucht werden. Mögliche Quartiere müssen verschlossen werden, bzw. wenn ein Fledermausbesatz nicht ganz ausgeschlossen werden kann, soll bei der Fällung ein fachkundiger Biologe zur Versorgung der Tiere anwesend sein. Vor der Fällung sind an Bäumen im Umfeld sechs Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart, teils als Sommer, teils als Winterquartier, als Ersatz anzubringen.

Brutvögel allgemein: Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

7.9 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW

Dachform- und Gestaltung

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 sowie die Hauptfirstrichtung festgesetzt, um ein einheitliches und harmonisches Bild zu erzielen.

Neben dem hier genannten Bereich soll auch entlang des Uphovener Weges (WA 3) 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. Gleiches gilt für die Bestandsituation an der Hagenstraße: Hier wird eine Einschränkung der Dachgestaltung auf eine Neigung zwischen 30-45° als ausreichend erachtet, um gleichermaßen dem Ortsbild als auch der Bestandssituation Rechnung zu tragen.

In WA 2 wird eine Dachgestaltung mit einer Neigung zwischen 0-45° zugelassen, um einen Bereich mit großer Gestaltungsvielfalt im Baugebiet vorzuhalten. Dies eröffnet auch die Möglichkeit, im Sinne des Klimaschutzes begrünte Flachdächer anzulegen. Durch die Lage im Inneren des Baugebietes ist eine Loslösung vom städtebaulichen Gestaltungsrahmen der umliegenden Bestandsbebauung möglich.

Auf Grund der im Übrigen bestehenden umfassenden gestalterischen Freiheit im Plangebiet, ist dieser Eingriff in die Baufreiheit als angemessen anzusehen.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Zur Vermeidung einer optischen Dreigeschossigkeit bei zweigeschossiger Bauweise und zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft wird die Dimensionierung von Dachaufbauten und Zwerchhäusern reguliert. Ebenso soll vermieden werden, dass Anlagen zur Solarnutzung eine optisch massive Wirkung entfalten.

Baukörpergestaltung

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

Einfriedungen

Es wird unterschieden zwischen lebenden und nicht lebenden Einfriedungen. Lebende Einfriedungen sind dem dörflich- ländlichen Charakter Nottulns entsprechend bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich zulässig. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten, wonach Festsetzungen mit geringeren Höhen für lebende Einfriedungen sich langfristig nur mit erheblichem Verwaltungsaufwand überprüfen und dauerhaft durchsetzen lassen. Durch die verschiedenen Arten von „grün“ ist trotz der großen Auswahl an Pflanzenarten für eine Einfriedung ist wegen der Grundfarbe „Grün“ eine Einheitlichkeit in der Gestaltung der Einfriedung zu erwarten.

Demgegenüber trägt die Vielfalt der möglichen nicht lebenden Einfriedungen eher zu einer unruhigen Gestaltung des Straßenraums bei. Zur Wahrung eines offenen Straßenbildes im neuen Baugebiet, bei dem die dahinterliegende Bebauung zumindest teilweise sichtbar ist und dadurch auf den Straßenraum einwirken kann, sind nicht lebende 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. Im Hinblick auf die vielfältige und gewachsene Situation im baulichen Bestand wird dort (im WA 4) keine entsprechende gestalterische Festsetzung getroffen.

Mit „Einfriedung 1“ sind Bereiche gekennzeichnet, in denen nicht lebende Einfriedungen bis 2 m Höhe errichtet werden dürfen. Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die auf Grund ihrer Lage und Ihres Zuschnitts ansonsten keine Möglichkeit hätten, einen zumindest teilweise geschützten Gartenbereich zu einer öffentlichen Verkehrsfläche zu erhalten. Hier wird eine uneinheitliche Gestaltung des Straßenraums zu Gunsten der privaten Belange in Kauf genommen.

Der mit „Einfriedung 2“ gekennzeichnete Bereich hat mit der Lage an der geplanten „Nordpromenade“ eine besondere städtebaulich-gestalterische Bedeutung. Hier soll ein uneinheitliches Durcheinander von Sichtschutzelementen und Zäunen vermieden und ein attraktiver Weg geschaffen werden. Gleichzeitig soll aber dem Bedürfnis nach Sichtschutz und Absicherung Rechnung getragen werden. Den Bauherren in diesem Bereich eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, nicht lebende Einfriedungen bis 2 m Höhe zu errichten, wenn sie diese so anlegen, dass sie auf der Südseite einer lebenden Einfriedung liegt und somit vom Geh- und Radweg aus in großen Teilen nicht sichtbar ist. Der Bereich für „Einfriedungen 2“ ist 4 m breit festgesetzt, um das Nebeneinander von lebender und nichtlebender Einfriedung zu ermöglichen. Im Umkehrschluss muss auf eine nicht lebende Einfriedung verzichtet, wer nicht bereit ist, ebenfalls eine lebende Einfriedung davor zu pflanzen.

7.10. Hinweise

Es sind derzeit keine **Bodendenkmäler** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Ein Hinweis für den Fall verdächtiger Funde wird aufgenommen.

Aus dem Beteiligungsverfahren nach 4 Abs. 1 BauGB ist bekannt, dass im Bereich der mittleren Bombardierung (nördlich des ehemaligen Interessentenwegs) Baufeld und Baugrube auf **Kampfmittel** zu sondieren sind. Die entsprechende Abgrenzung ist Kapitel 6.3 zur Begründung zu entnehmen. Im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgt diese Sondierung nach Anfrage der Gemeinde Nottuln durch den Kampfmittelräumdienst. Im Bebauungsplan wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Bauherren im betreffenden Bereich im Zuge der Bauantragsstellung/des Antrags auf Genehmigungsfreistellung das

Ordnungsamt der Gemeinde Nottuln informieren müssen. Dieses wiederum stimmt einen Termin zur Baugrubensondierung mit dem Kampfmittelräumdienst ab. Darüber hinaus wird ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Verdacht auf einen Kampfmittelfund aufgenommen.

Des Weiteren wird ein Hinweis zum Umgang mit dem **Niederschlagswasser** aufgenommen.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes/Zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Nottuln Nord“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In diesem Zuge fand auch eine Bilanzierung des Eingriffs statt und es wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind im Umweltbericht, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird, umfassend dargelegt. An dieser Stelle sei daher nur die Zusammenfassung des Umweltberichtes (Ökoplan - Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges S. 35 ff.) wiedergegeben (Verweise beziehen sich auf den Umweltbericht):

„Die Gemeinde Nottuln plant die Ausweisung eines neuen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Nottuln. Die planrechtliche Sicherung des Vorhabens soll über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Nottuln-Nord“ erfolgen. Ziel der Planung ist Schaffung von neuen Baugrundstücken am Ortsrand von Nottuln und eine damit einher gehende Arrondierung des Siedlungsrandes sowie die Nachverdichtung des bisherigen locker bebauten Siedlungsrandes. Geplant sind rund 70 –100 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhausbauweise.

Das rund 6 ha (innerhalb des Plangebietes wird etwa 4,7 h neue Wohnbaufläche geschaffen; die übrige Fläche umfasst bereits bestehende Wohnbebauung mit der Möglichkeit zur Nachverdichtung) große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Nottuln. Es umfasst in derzeitigen Zustand landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie die bereits vorhandene lockere Bebauung mit den zugehörigen Gartengrundstücken am nördlichen Siedlungsrand von Nottuln.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nachzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben für keines der Schutzgüter; im Hinblick auf die menschliche Gesundheit sind jedoch Lärmschutz- und im Hinblick auf planungsrelevante Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse erforderlich, um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Kiebitz sind nicht mehr erforderlich, da im Zuge der Anfang des Jahres durchgeführten Begehungen (März/ April 2016) kein Nachweis der Art mehr erbracht werden konnte. Dementsprechend ergibt sich keine Betroffenheit mehr; die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen entfallen.

Menschliche Gesundheit

Vorbelastungen des Plangebietes bestehen in Form von Lärm; im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Havixbecker und der Hagenstraße zeigen sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der vorhandenen Straßen von 8 dB(A) tags und um bis zu 13 dB(A) nachts (tags 63 dB(A) und nachts 58 dB(A)). Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70dB (A) tags und 60 dB(A) nachts) wird nicht überschritten. Die Überschreitungen nehmen mit

zunehmender Entfernung von den umgebenden Straßen ab (BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE 2016).

Insgesamt betrachtet verschärft sich dieser Ausgangszustand nach Umsetzung der Planung nur geringfügig. Je nach Immissionsort kommt es zu zusätzlichen Neubelastungen zwischen 0,3 und 0,4 dB(A), so dass – unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen – keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch das Vorhaben entstehen. Gleichwohl verbleibt die Überschreitung der Werte im Ausgangszustand.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht umgesetzt werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen in den jeweiligen festgesetzten Lärmpegelbereichen erforderlich (s. dazu auch 3.2.2), um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des B-Plangebietes zu gewährleisten.

Planungsrelevante Arten

Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten sind innerhalb des Plangebietes nicht sicher auszuschließen. Um einem eventuellen Quartiersverlust entgegen zu wirken, sind im näheren Umfeld sechs geeignete Rundkästen an Bäumen anzubringen. Um Individuenverluste zu vermeiden, sind die Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes vor der Rodung im Winterhalbjahr auf Besatz zu kontrollieren (s. Kap. 3.2.3).“

Planungsrechtlicher Ausgleich

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer erheblich höheren Flächenversiegelung mit Zerstörung der vorhandenen Grünstrukturen. Der planungsrechtliche Ausgleich ist nicht vollumfänglich im Plangebiet möglich, es müssen zusätzlich 80.842 Wertpunkte über den Ökopool der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld ausgeglichen werden.

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 ist ein Umlegungsverfahren durch den Rat angeordnet worden (s.o.). Die Durchführung findet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans statt.

10. Flächenbilanz

	m ²
Bruttobauland / gesamtes Plangebiet	62.676
Wohnbauflächen (Nettobauland), Bestand sowie neue Baugebiete	45.321
Flächen für die Ver-und Entsorgung	2.438
Verkehrsflächen	7.561
Grünflächen	7.356

Die Nettobaulandquote ausschließlich bezogen auf die neuen Baugebiete beträgt ca. 71,5 %. Für die detaillierte Flächenbilanz sei auf S. 34 des Umweltberichtes verwiesen.

II. Umweltbericht (Anlage 1)