



Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 129 „Martinistift“

Begründung
mit Umweltbericht

Stand: Okt. 2016

Inhaltsverzeichnis

I	Begründung	3
1.	Lage und Geltungsbereich	3
2.	Anlass, Planerfordernis und Ziel	3
3.	Verfahren	4
4.	Ausgangssituation	4
4.1	Erschließung	4
4.2	Verkehrslärm	4
4.3	Altlasten	4
5.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
5.1	Ziele der Landesplanung	5
5.2	Landschaftsplan	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Bebauungsplanung	5
6.	Planinhalt und Planfestsetzungen	5
6.1	Plankonzept	5
6.2	Erschließung des Plangebietes	6
	Verkehrliche Erschließung	6
	Ver- und Entsorgung	6
6.3	Planfestsetzungen	6
	Art der baulichen Nutzung	6
	Flächen für Sport- und Spielanlagen	6
	Flächen für die Landwirtschaft	7
	Maß der baulichen Nutzung	7
	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
	Grünflächen	7
	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	8
II	Umweltbericht (Anlage 1).....	9
III	Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 2)	9

I Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Martinistift“ befindet sich westlich des Ortsteils Appelhülsen nahe der Gemeindegrenze zu Senden. Er umfasst eine Fläche von ca. 14,8 ha. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Kreisstraße 11 begrenzt. In allen übrigen Richtungen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Heute wird die Fläche bereits überwiegend durch Einrichtungen des Martinistifts genutzt.



— Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Martinistift“ (ohne Maßstab)

2. Anlass, Planerfordernis und Ziel

Seit 110 Jahren werden im Geltungsbereich Kinder und Jugendliche intensiv betreut. Das Martinistift betreut hier heute in neun offenen und geschlossenen Wohngruppen und im Rahmen einer ambulanten Betreuung insgesamt über 200 Kinder und Jugendliche in psychischen und sozialen Problemlagen. Damit kommt dem Martinistift auch überregional eine wichtige Rolle als soziale Einrichtung zu.

Auf Grund der Lage im Außenbereich ist bislang eine bauliche Weiterentwicklung des Martinistifts nicht oder nur unter engen Restriktionen möglich. Da der Einrichtung eine hohe Bedeutung für das Gemeinwohl zukommt, soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans

und der damit einhergehenden Aufstellung eines Bebauungsplanes der gegenwärtige Bestand gesichert und eine geordnete Weiterentwicklung der Einrichtung ermöglicht werden.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Martinistift“ erfolgt im Parallelverfahren mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 15.08.2011 bis zum 14.09.2011.

4. Ausgangssituation

Das Martinistift liegt in solitärer Lage im Außenbereich. Es grenzt in allen Bereichen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im näheren Umfeld befinden sich drei Hofstellen sowie ein Wohnhaus.

Das Martinistift besteht aus einem Ensemble von ca. 20 Gebäuden aus unterschiedlichen Baujahren, die sich um die historische Kapelle gruppieren. Zum Ensemble gehören Wohnbereiche, Schulungs- und Verwaltungsgebäude, ein Sportgelände sowie Arbeitsstätten für die hier wohnenden Kinder und Jugendlichen (Handwerksbetriebe, Gärtnerei, Landwirtschaft).

4.1 Erschließung

Das Martinistift ist über eine Privatstraße direkt an die angrenzende Kreisstraße 11 sowie die Landesstraße 551 angeschlossen. Eine Anbindung an das leistungsfähige übergeordnete Straßennetz ist somit gegeben.

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikationsleitungen sowie zur Entsorgung des Schmutzwassers ist durch das bestehende Leitungs- und Kanalnetz möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Entwässerungssystem abgeleitet. Der Anschluss- und Benutzungszwang für das Niederschlagswasser gilt uneingeschränkt (§ 9 (5) Satz 2 EWS). Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist gewährleistet.

4.2 Verkehrslärm

Etwa 700 m nordwestlich des Martinistifts verläuft die Autobahn 43. Eine Auswertung der Kartierung des Umgebungslärms in NRW (www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) führt jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 nicht zu erwarten ist.

4.3 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Coesfeld liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen.

Auch die bisherige Nutzung (Stift, Landwirtschaft, Handwerksbetriebe) führen nicht zu einem besonderen Altlastenverdacht.

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Ziele der Landesplanung

Der derzeit bestehende Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für eine zweckgebundene Nutzung: Einrichtungen des Gesundheitswesens dar.

5.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

5.3 Flächennutzungsplan

Zurzeit wird der Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Ferner ist ein Symbol für Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Soziales“ dargestellt.

5.4 Bebauungsplanung

Gegenwärtig besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Martinistift“ kein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich ist als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten.

6. Planinhalt und Planfestsetzungen

6.1 Plankonzept

Trotz der Lage fernab von bestehenden Ortsteilen soll hier angesichts der hohen Bedeutung für das Gemeinwohl der Bestand und die maßvolle Weiterentwicklung des Martinistiftes sichergestellt werden. Zum Schutz des Außenbereiches wird durch die Festsetzungen sichergestellt, dass hier auch künftig keine gewöhnliche Wohnnutzung stattfindet. Ferner wird insbesondere auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt, dass bei einer baulichen Entwicklung die Innenentwicklung des Ensembles im Vordergrund steht – zum Beispiel durch den Ersatz von bestehenden Gebäuden durch Neubauten oder den Anbau an bestehende Gebäude. Die Kapelle, die das Ensemble besonders prägt, wird im nördlichen Bereich freigestellt, damit diese ihre Wirkung auch künftig ohne umschließende Bebauung entfalten kann. Zusätzliche Außenbereichsflächen sollen nur in möglichst geringem Umfang in Anspruch genommen werden. Ein Teil der Gebäudestrukturen wird auf Grund des nicht mehr

zeitgemäßen Raumangebots und der baufälligen Substanz abgerissen. Die neu geplanten Gebäude sind sowohl in ihrer Funktion und Raumausstattung, als auch im energetischen Sinne ein Mehrwert für das Stiftsgelände und werden heutigen und zukünftigen Ansprüchen des Martinistifts gerecht.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Das Martinistift ist durch eine öffentliche Stichstraße an die K 11 angebunden. Die übrige Erschließung erfolgt durch eine Privatstraße, die an diese Stichstraße anknüpft. Die Breite dieser Straßen wird auf mindestens 4,50 m festgesetzt (Begegnungsfall Pkw/Pkw möglich).

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden.

6.3 Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Einrichtung: Einrichtung zur Kinder- und Jugendhilfe“. Diese Festsetzung wird durch eine Auflistung der zulässigen Vorhaben in diesem Bereich konkretisiert. Durch die Festsetzung wird die heutige und künftige Nutzung durch das Martinistift ermöglicht. Hingegen ist eine im Außenbereich unerwünschte Nachnutzung durch gewöhnliche Wohn- oder Gewerbenutzungen ausgeschlossen.

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zum Martinistift gehört auch eine Sportanlage, bestehend aus einer Sporthalle sowie Sportplätzen (Fußball und Volleyball). Diese werden durch diese Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Die Sportplätze werden jedoch gegenüber dem heutigen Zustand nicht mehr in voller Größe festgesetzt, da hier seitens des Martinistifts in den letzten Jahren eine deutlich zurück gehende Nutzung beobachtet wurde. Zukünftig soll zwischen Sporthalle und Sportplätzen eine Stellplatzanlage errichtet werden.

Durch die Lage der Sportplätze am äußersten Rand des Geltungsbereichs – ohne ein direktes Angrenzen an Wohnbereiche – können die Lärmeinwirkungen der Sportplätze verringert werden.

Flächen für die Landwirtschaft

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes liegen landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Als besonders hohe Qualität für den Artenschutz sind die Heckenstrukturen (Wallhecken) zu benennen, die planungsrechtlich festgesetzt werden. Eine detaillierte Erläuterung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird sichergestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine effiziente und gezielte Auslastung bzw. Verdichtung des Gebietes wahrgenommen wird. Trotz alledem bleibt der ländliche Charakter des Martinistifts gewahrt und auch der Leitgedanke zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da so ein sehr sparsamer Umgang mit Außenbereichsflächen erreicht wird. Es kann eine Verdichtung der Anlage nach Innen erfolgen.

Weiterhin wird die Firsthöhe auf maximal 11 m begrenzt. Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist somit nicht zu erwarten, da die Baukörperhöhe die im ländlichen Raum üblichen landwirtschaftlichen Gebäude nicht überragt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der solitären Lage im Außenbereich soll sich das Martinistift in der baulichen Gestaltung in das Landschaftsbild einbetten. Dies soll neben den oben genannten Festsetzungen durch gestalterische Vorgaben geschehen. Es wird festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern errichtet werden dürfen und dass die Fassaden überwiegend in rotem Verblendmauerwerk oder aus Naturstein auszuführen sind. Damit werden Elemente des typischen Baustils des ländlichen Raums in Nottuln aufgegriffen.

Durch eine Festsetzung von Baugrenzen wird die Überbauung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und der Sporthalle geregelt. Die Baugrenzen ermöglichen eine flexible Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf hinsichtlich einer Innenentwicklung. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen insbesondere entlang der privaten Erschließungsstraße westlich des bestehenden Gebäudeensembles. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird in diesem aber auch in den übrigen Bereichen eine klarere Kante zum Außenbereich definiert.

Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mehrere Grünflächen ausgewiesen, teils mit besonderer Zweckbestimmung und Wertigkeit. Im Norden des Geltungsbereichs liegt ein durch das

ehemals hier befindliche Stift genutzter Friedhof. Dieser soll erhalten werden und wird entsprechend festgesetzt. Angrenzend befindet sich die Gärtnerei des Martinistifts. Hier erfolgt ebenfalls eine entsprechende Festsetzung. Eine Überbauung wird jedoch auf einen Teilbereich dieser Grünfläche begrenzt. Südlich der Gärtnerei wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Außerdem werden Grünflächen beidseits der öffentlichen und teilweise der privaten Verkehrsfläche als Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen. Hier wird die vorliegende Allee planerisch festgesetzt und somit auch geschützt. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine Art grünes Band. Ein Grünstreifen der entlang des angrenzenden Grabens verläuft, wird als gewässerbegleitendes Grün festgesetzt. Zudem werden weitere Grünflächen ausgewiesen mit der Zweckbestimmung für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Des Weiteren werden entlang der südlichen landwirtschaftlichen Fläche die bestehenden Heckenstrukturen im Bebauungsplan dargestellt.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf Grund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme werden Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Der Großteil der Ausgleichsmaßnahmen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen. In welcher Form dies geschieht wird im Rahmen des Umweltberichtes näher definiert. Die Ausgleichsflächen liegen ausschließlich am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zwischen Außenbereich und Martinistift. Neben der ökologischen Ausgleichsfunktion kann das Martinistift sich so künftig auch besser in das Landschaftsbild eingliedern.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Zusätzlich wird eine Stellplatzanlage westlich der Sporthalle ausgewiesen.

So können aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes Stellplätze in rückwärtigen Bereichen im Übergang zum Außenbereich verhindert werden.

8. Flächenbilanz

Flächen für den Gemeinbedarf	53.679 m ²
Flächen für Sport- und Spielanlagen	5.184 m ²
Verkehrsflächen	8.202 m ²
Grünflächen	48.720 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	37.898 m ²
gesamt:	153.683 m ²

9. Bodenordnung

Die Flächen sind vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

II Umweltbericht (Anlage 1)

III Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 2)