



Gemeinde Nottuln

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120

„Alte Mühle“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand Juni

2012

Inhalt

1. Lage und Geltungsbereich.....	4
2. Anlass, Planerfordernis und Ziel.....	4
3. Verfahren.....	5
4. Ausgangssituation	6
4.1 Nutzung / Eigentümer	6
4.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
5. Planungsbindungen	7
5.1 Regionalplan	7
5.2 Landschaftsplan	7
5.3 Flächennutzungsplan	7
5.4 Bebauungsplan	8
5.5 Denkmalschutz	8
5.6 Einzelhandelhandelskonzept	8
6. Städtebauliches Konzept.....	9
7. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Fremdkörperfestsetzung (Wübken)	10
7.3 Maß der baulichen Nutzung	12
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
7.5 Höchstzahl der Wohneinheiten	15
7.6 Fläche für die Ver- und Entsorgung: Elektrizität	15
7.7 Verkehrsflächen	15
7.8 Flächen für Garagen und ruhenden Verkehr	16
7.9 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind	16
7.10 Öffentliche Grünflächen	16
7.11 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	16
7.12 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen	17
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	17
8.1 Immissionen	18
8.2 Verkehr	18
8.3 Ver- und Entsorgung	18
8.4 Boden / Altlasten	18
8.5 Artenschutz	19

9. Umwelt.....	20
9.1 Auswirkungen auf die Umwelt	20
10. Flächenbilanz / Kosten	21
10.1 Kosten	21
10.2 Flächenbilanz	21
11. Hinweise	22
11.1 Bodendenkmäler	22
11.2 Kampfmittel	22
11.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	22

Anhang:

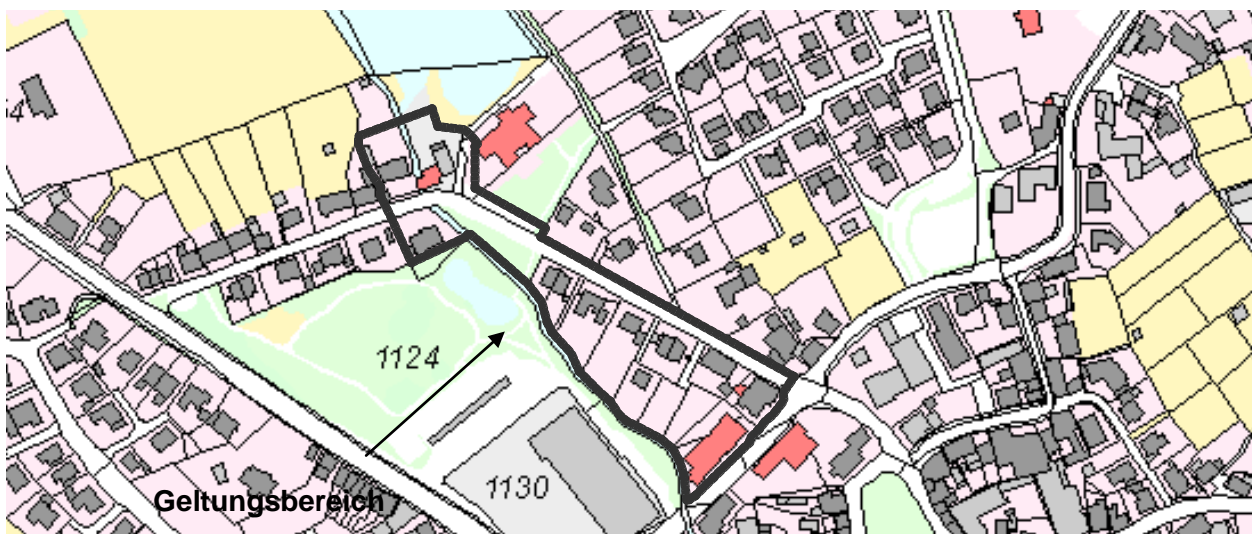
- Sortimentsliste der Gemeinde Nottun

Anlagen:

- Berechnung von Geräuschemissionen durch den Betrieb des Landhandels Wübken in 48301 Nottuln
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“ befindet sich im Norden des Ortsteils Nottuln, nord- westlich des nahegelegenen historischen Ortskerns. Er umfasst eine Fläche von ca. 15.100 m². Im Norden wird der Geltungsbereich durch den offenen Landschaftsbereich, einen Kindergarten und einen Spielplatz, sowie der Wohnbebauung entlang des Twiaelf Lampen Hok begrenzt. Im Südosten verläuft die Grenze entlang der Heriburgstrasse. Südwestlich des Plangebietes grenzen eine kleine Parkanlage und ein Lebensmittelvollsortimenter an. Die westliche Begrenzung des Bereiches ist die Wohnbebauung an der Mühlenstrasse. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

2. Anlass, Planerfordernis und Ziel

Anlass und Ziel der Planung bestehen für den Bebauungsplan aus drei Komponenten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten aus dem erweiterten Landhandel.

Der Markt besteht an der Mühlenstraße gemäß Aussage der Betreiber bereits seit Jahrzehnten. Unterlagen dazu finden sich jedoch nirgends. Aus diesem Grund besteht nicht nur keine Baugenehmigung, sondern auch keine Möglichkeit, einen Bestandsschutz für die Nutzung festzustellen.

Die Marktbetreiber beabsichtigen nicht nur eine Sicherung des aktuellen Bestandes, sondern auch eine zusätzliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich.

Weder eine Erweiterung noch eine förmliche Sicherung des Bestandes ist nach gültigem Recht möglich. Denn der Markt befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich.

Das Gebiet ist gem. § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Der Betrieb fügt sich dementsprechend nicht ein, da er nicht als Laden der Versorgung des Gebietes dient.

Durch die Anlieferung der Waren und den speziellen Sortimentsbereich des Landhandels der besondere Zielgruppen (z.B. Landwirte) anspricht, entstehen durchaus Beeinträchtigungen die klassischerweise nicht mit einem allgemeinen Wohngebiet einhergehen sollten.

Dessen ungeachtet ist hier eine gewachsene Struktur vorhanden. Dazu kommt, dass sich der Betrieb in einem Denkmal befindet, dessen anderweitige Nutzung kaum möglich ist.

Zur Bewahrung einer sinnvollen Nutzung des Denkmals und unter Berücksichtigung der gewachsenen Struktur soll der Betrieb mittels der verbindlichen Bauleitplanung gesichert und ihm gewisse verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten gewährt werden.

Die zweite Komponente des Bebauungsplans ist der Abschnitt des Wohnbereiches am Twiaelf-Lampen-Hok. Dieser Bereich wird mit einbezogen, da hier im hinteren Bereich Baugrundstücke bestehen die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind und bei denen ein Steuerungsbedarf hinsichtlich Maß und Gestaltung der Bauten gesehen wird. Die neue Bebauung soll sich dabei an der Bestandsbebauung orientieren.

Da dieser Steuerungsbedarf im Bereich der Mühlenstraße nicht gesehen wird, ist dieser nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen worden (näheres zur Abgrenzung s. im Abschnitt 4.2).

Das im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches an der Heriburgstraße liegende Altenwohnheim beabsichtigt eine Modernisierung des Bestandes und eine Erweiterung auf zwei der unbebauten Grundstücken im o.g. hinteren Bereich des Twiaelf-Lampen-Hok, um den heutigen bzw. zukünftigen Anforderungen an die Wohnqualität für Betreuungseinrichtungen entsprechen zu können. Mit der geplanten Altenheimerweiterung sollen die gesetzlichen Vorgaben unter Beibehaltung der Pflegeplatzzahl umgesetzt werden.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“ findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln ist nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dar.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 25.03.2011 bis zum 26.04.2011 statt.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich der Geltungsbereich um die zwei Grundstücke entlang der Heriburgstraße erweitert. Von einer erneuten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung sieht die Gemeinde ab.

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 16.01.2012 bis zum 16.02.2012 statt.

Während der Offenlage sind diverse Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und Nachbargemeinden eingegangen.

Die erneute, verkürzte Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 02.05.2012 bis zum 16.05.2012 stattgefunden.

4. Ausgangssituation

4.1 Nutzung/Eigentümer

Das Gebiet ist überwiegend mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut. Daneben besteht der o.g. Einzelhandelsbetrieb sowie eine Grünfläche zum Park hin. Die Straße, der Twiaelf-Lampen-Hok ist als Wohnstraße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut und auf 30 km/h beschränkt. Da die Mühlenstraße zur Bundesstraße (Daruper Straße) abgebunden wurde, herrscht hier kein Durchgangsverkehr. Im Bereich der Grünfläche gibt es im Straßenraum einen Parkplatz mit senkrecht aufgestellten Stellplätzen, sowie einen Parkstreifen. Diese dienen vor allem dem Kindergarten, aber auch dem Einzelhandelsbetrieb. Im südlichen Teil befinden sich das Altenwohnheim und ein Mehrfamilienwohnhaus.

4.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Südlich der Straße Twiaelf-Lampen-Hok wird die angrenzende Wohnbebauung mit in den Geltungsbereich einbezogen, um die Bebaubarkeit der hinteren Grundstücksteile steuern zu können (Nachverdichtung).

Zwei dieser hinteren Grundstücksteile sollen dem Altenwohnheim an der Heriburgstraße als Erweiterungsfläche dienen. Das bereits bestehende Altenwohnheim und das bestehende Mehrfamilienhaus an der Heriburgstraße bilden den Übergang von der Wohnbebauung zum verdichteten Ortskern.

Um insbesondere die denkmalrechtlichen Belange im Planungsprozess ausreichend berücksichtigen zu können, wird außerdem, das an das Vorhaben Wübken angrenzende Gebäude (Mühlenstraße 16) mit einbezogen. Dies gehört zum Gesamtensemble der Mühle hinzu.

Der Bereich der Mühlenstraße wird (bis auf die o.g. Grundstücke) nicht mit einbezogen, da hier kein Steuerungsbedarf gesehen wird.

Der Fußweg zwischen Wübken und Kindergarten wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen, um die Belange der Verkehrssicherheit im Bebauungsplanverfahren regeln zu können.

Die Gebäude nördlich des Twiaelf-Lampen-Hok werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese bilden auf Grund ihrer Erschließung von einer Stichstraße einen gesonderten Bereich. Sie sind auch von der Straße selber kaum zu sehen.

5. Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan Bezirksregierung Münster – Teilabschnitt Münsterland –“ legt den Geltungsbereich als Wohnsiedlungsbereich fest.

Damit steht der Regionalplan der geplanten Nutzung nicht entgegen.

5.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rande des Landschaftsplanes Baumberge Süd. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Naturschutzgebiet „Nonnenbach/ Nottulner Berg“ (LpBS 2.1.01b).

Das Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnung der Gemeinde Nottuln tangiert am nördlichen Rand den Geltungsbereich. Hierbei handelt es sich um die Wasserschutzzone 3.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche und entlang der Heriburgstraße als gemischte Baufläche dar. Dies ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar. Deshalb erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

5.4 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan Nr. 120 „Alte Mühle“ existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

5.5 Denkmalschutz

Die Gebäude Mühlenstraße 14 und 16 stehen seit 1990 bzw. 1985 unter Denkmalschutz.

Das Haupthaus der Hofanlage Mühlenstraße 16 stellt sich als kleiner queraufgeschlossener Fachwerkbau über Sandsteinschwelle dar. Das Objekt ist als kulturhistorisch bedeutsames Zeugnis des 19. Jh. – vor allem im Hinblick auf die damaligen Lebens- und Arbeitsverhältnisse anzusehen.

Bei dem Gebäude Mühlenstraße 14 handelt es sich um eine Wassermühle. Der Denkmalwert besteht darin, dass das Baudenkmal die städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Nottuln markiert. Noch Mitte der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts liegt die Mühle weit vor der Ortschaft. Dazu kommt, dass die Mühle bedeutend für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse ist. Hier wird mit ihrer Ausstattung von um 1914 und den späteren Erweiterungen der Versuch dokumentiert eine Wassermühle den Anforderungen an eine moderne Maschinenmühle anzupassen

5.6 Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln aus dem Jahr 2009 liegt der bestehende Landhandel außerhalb des Hauptzentrums Ortszentrum in sonstiger städtebaulich integrierter Lage. Der Einzelhandelsbetrieb strebt eine Verkaufsflächenerweiterung um rd. 80,00m² auf rd. 200,00m² an, zentrenrelevante Hauptsortimente sind nicht geplant.

Entsprechend der nachrangigen Standortempfehlung (gem. Ansiedlungsleitsatz III), der Dimensionierung des Vorhabens hinsichtlich des Verkaufsflächenpotenzials (gem. absatzwirtschaftlich tragfähigem Entwicklungsrahmen) und unter Einhaltung der maximalen Menge von (max. 10 % der gesamten VKF) zentrenrelevanten Randsortimenten (gem. Ansiedlungsleitsatz IV) korrespondiert die Vorhabenerweiterung grundsätzlich mit den Zielstellungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes.

Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

6. Städtebauliches Konzept

Zur Bewahrung einer sinnvollen Nutzung des Denkmals unter Berücksichtigung der gewachsenen Struktur soll der Einzelhandelsbetrieb mittels der verbindlichen Bauleitplanung gesichert und ihm gewisse verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten gewährt werden.

Der südwestliche Wohnbereich am Twiaelf-Lampen-Hok wird mit einbezogen, da hier im hinteren Bereich Baugrundstücke bestehen die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind und bei denen ein Steuerungsbedarf hinsichtlich Maß und Gestaltung der Bauten gesehen wird. Die neue Bebauung soll sich dabei an der Bestandsbebauung orientieren.

Die Erschließung der Baugrundstücke im hinteren Bereich erfolgt durch private Zufahrten vom Twiaelf-Lampen-Hok. Alle weiteren Erschließungen sind vorhanden.

Der südliche Teil des Mischgebietes entlang der Heriburgstraße wird mit berücksichtigt, um die Erweiterungsflächen des Altenwohnheimes, die sich im o.g. hinteren Bereich des Twiaelf-Lampen-Hok befinden, hinsichtlich Maß und Gestaltung steuern zu können. Dies gilt auch für das Gesamtkonzept des Altenwohnheimes als Übergang zum Ortskern.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird die Eigenart der näheren Umgebung aufgegriffen. Neben der Hauptnutzung durch Wohngebäude sind hier der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften jedoch ausgeschlossen, da hier eine Störung der Wohnruhe – insbesondere durch Verkehr auf Grund der Lage in einer Sackgasse – zu befürchten ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA F ist gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung "die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften" ausnahmsweise aus denkmalhaltenden Gründen zulässig.

Weiterhin wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen ausgeschlossen, da diese nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen. Diese lassen sich angesichts der Anbindung an das Verkehrsnetz und der geringen Grundstückstiefe nicht in das Gebiet integrieren.

Nur der südliche Teil des Geltungsbereiches mit dem bestehenden Altenwohnheim und bestehende Mehrfamiliengebäude entlang der Heriburgstraße wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt um den Übergang zum verdichteten Ortskern zu fassen und um eine städtebaulich gewünschte Verdichtung zu erreichen. Neben der Hauptnutzung durch Wohngebäude und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind hier Wohn- und Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

Um den hochwertigen Eingangscharakter zum Ortskern zu unterstützen, wird eine Nutzung durch Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

7.2 Fremdkörperfestsetzung (für Wübken)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA F (Fremdkörperfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet) sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen und Erweiterungen um eine Geschossfläche von insgesamt maximal 90 m² des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zulässig, wenn gutachterlich die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nachgewiesen sind. Einzuhalten sind die Immissionsrichtwerte, 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, die für ein allgemeines Wohngebiet gelten gemäß TA Lärm [2]. In der Zeit von 20:00 Uhr bis 7:00 Uhr sind LKW Bewegungen oder Verladetätigkeiten unzulässig.

Diese baulichen Änderungen und Erweiterungen, sowie die Nutzungen und Anlagen sind nur bei Fortbestand der derzeitigen Nutzung – Landhandel mit folgenden Sortimenten – zulässig.

Kernsortimente für den Landhandel:

- Futtermittel für landw. Nutztiere und Haustiere
- Tierzubehör
- Düngemittel
- Torf, Erde, Mulche
- Kartoffeln und Obst
- Gartengeräte und Gartenbedarf
- Sämereien
- Pflanzenschutz und Schädlingsbekämpfungsmittel
- Artikel für Haus, Hof und Garten

Nebensortimente für den Landhandel:

- Spielwaren
- Grillartikel
- Arbeits- und Berufsbekleidung
- Saisonartikel wie Streusalz, Schlitten, Töpfe, Kübel und Winterstreufoer

Im WA F (allgemeines Wohngebiet mit Fremdkörperfestsetzung) sind, zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten, die gemäß der im Anhang aufgeführten Nottulner Liste zentren- und nahversorgungsrelevant sind, unzulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet sind und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen (Randsortimente), sind zulässig, wenn sie hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche der übrigen Verkaufsfläche deutlich untergeordnet sind. Die Verkaufsflächen für Randsortimente dürfen maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche betragen. Die Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebes darf 200 m² nicht überschreiten, hiervon ausgenommen sind die Außenverkaufsflächen.

Begründung:

Im Bereich des WA F (Fremdkörperfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet) wird ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude einer alten Mühle durch den Landhandel Wübken genutzt. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 200 m² (davon neu geplante Erweiterung ca. 80 m²) werden o.g. Sortimente vertrieben. Die Öffnungszeiten des Landhandels liegen an Werktagen in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr.

Im Bereich der Straße Twiaelf-Lampen-Hok, die vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist, stellt dies eine gebietsfremde Nutzung dar, die bei einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan zukünftig nur noch Bestandsschutz genießen würde.

Eine weitere Sicherung der bisherigen Nutzung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen geboten. Durch eine sinnvolle Nutzung des historischen Gebäudes der Alten Mühle, die den Straßenverlauf des Twiaelf-Lampen-Hok entscheidend prägt, kann der Erhalt des Gebäudes langfristig sichergestellt werden. Im Übrigen ist der Erhalt der Arbeitsplätze des Betriebes wünschenswert.

Um neben dem reinen Bestandsschutz auch die Entwicklungsspielräume des Betriebes nicht weitreichend einzuschränken, soll diese Nutzung nun festgeschrieben werden und Änderungen und Erweiterung in einem bestimmten Maß zugelassen werden. Dazu dient das Instrument der sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

Die Voraussetzungen einer solchen Festsetzung liegen vor. Der Landhandel wäre als vorhandene bauliche Anlage weder nach § 4 Abs. 2 BauNVO noch nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der bestehende Betrieb verursacht aber keine städtebaulichen Missstände. Darüber hinaus bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt – es dient vorwiegend dem Wohnen. Aus diesem Grund kann diese bestehende bauliche Anlage im allgemeinen Wohngebiet als sog. Fremdkörper festgesetzt werden.

Um die Belange des Immissionsschutzes bei Erweiterungen zu wahren, wird textlich festgesetzt, dass bei Erweiterungen gutachterlich die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nachgewiesen werden muss.

Die Berechnung von Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Landhandels Wübken in 48301 Nottuln wurde gemäß den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm vorgenommen.

In der Zeit von 20:00 Uhr bis 7:00 Uhr finden keine LKW Bewegungen oder Verladetätigkeiten statt. In der Tageszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr werden die Grenzwerte von 55 dB(A) tags um mind. 3 dB(A) unterschritten und somit die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Der Standort entspricht nicht den Leitvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nottuln zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Angesichts der geringen Verkaufsfläche ist jedoch von keiner Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen. Um dies auch weiterhin sicherzustellen wird die Erweiterung auf eine bestimmte Größe begrenzt.

Die Änderung und Erweiterung, d.h. die Umgestaltung der baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten und die derzeitige Nutzung beibehalten wird.

Nicht zugelassen werden sollen jedoch eine Änderung der Nutzungsart, so sie auch nicht im allgemeinen Wohngebiet zugelassen ist und eine Erneuerung (also Neuerrichtung bei Abriss, Zerstörung oder Verfall) der Nutzung. In beiden Fällen wäre der Hauptgrund – dauerhafte Nutzung des städtebaulich bedeutenden Ensembles Alte Mühle – nicht mehr gegeben.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung muss auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen werden. Die Zahl der Vollgeschosse im WA wird auf max. zwei Vollgeschosse und im MI auf max. drei Vollgeschosse beschränkt.

So wird im WA einerseits eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt, zum anderen aber auch kein Maß festgesetzt, dass das in Nottuln baulich häufig in Wohngebieten vorhandene Maß überschreitet.

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 – und auf 0,6 – dem Maximalwert für ein Mischgebiet – festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,8 (bei zwei Vollgeschossen) festgesetzt, um auch hier eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Im Mischgebiet wird eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze von 1,2 gem. § 17 Absatz 1 BauNVO geringfügig überschritten. Dies ist jedoch aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Der Bereich des Mischgebietes wird bereits heute durch eine stark verdichtete Bebauung geprägt. Eine Bebauung dieser Dichte soll hier auch zukünftig zulässig sein. Ferner sollen auch kleinere Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht werden. Diese Zielstellung ist durch die Lage im Ortskern von Nottuln begründet, der insgesamt vor allem entlang der Hauptstraßenzüge Potthoff / Daruper Straße / Heriburgstraße durch eine straßenbegleitende dichte Bebauung geprägt ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, da sich die Überschreitung nur auf einen eine Parzelle tiefen Bereich beschränkt. Gerade hier kann ein gewisser Ausgleich durch die angrenzende Gewässerfläche bestehen. Ferner befindet sich im direkten Umfeld mit dem Rhodepark eine große öffentliche Grünfläche.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die geringfügige Überschreitung nicht zu erwarten.

Der Erschließung kann durch die angrenzende leistungsfähige Heriburgstraße sichergestellt werden. Für den ruhenden Verkehr muss ein ggf. erforderlicher Mehrbedarf auf den Grundstücken sichergestellt werden, da im Umfeld die Stellplatzsituation bereits angespannt ist und eine weitere Stellplatzablösung somit nicht in Frage kommt.

Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen. Somit ist diese gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO zulässig.

Höhenentwicklungen im Wohnbereich am Twiaelf-Lampen-Hok orientieren sich an den Bestandsgebäuden. Für alle WA- Bereiche wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden Straßengradiente, festgesetzt. So kann eine Beeinträchtigung der

Nachbargrundstücke, auch im angrenzenden bereits bebauten Bereich, durch Schattenwurf begrenzt werden und sich ein harmonisches Straßenbild ergeben.

Für den MI- Bereich wird eine maximale Traufhöhe von 9,00 m und eine maximale Firsthöhe von 14,00 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden Straßengradiente, festgesetzt. Als Bezugsbasis gilt die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden Straßengradiente, um auf das ansteigende bzw. abfallende Gelände Rücksicht zu nehmen. Dabei ist jeweils diejenige Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen, die sich vor der Haupteingangsseite des geplanten Gebäudes befindet.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA F wird eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Eine geschlossene Bebauung oder die Bebauung mit Hausgruppen ist an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht, da die Lage durch eine aufgelockerte und durchgrünte Gestaltung geprägt ist und den Übergang zum Freiraum markieren soll. Geschlossene Bebauung oder Hausgruppen würden hier als Barriere wirken.

Um den städtebaulichen Übergang vom Wohngebiet zum verdichteten Ortskern sichtbar zu machen, ist im WA 2 und im MI keine Bauweise festgelegt und somit auch eine geschlossene Bauweise und Baukörper in einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen großzügig festgelegt, um privaten Gestaltungsvorstellungen ausreichend Möglichkeiten auf dem Grundstück zu belassen.

Die Baufenster werden durch Baugrenzen parallel zum Twiaelf- Lampen- Hok und zur Heriburgstraße festgesetzt. So wird ein einheitliches zur Straße hin orientiertes Bauen gewährleistet.

Die Baugrenzen des denkmalgeschützten Mühlenensembles sind so, gewählt, dass eine Erweiterung in geringem Umfang möglich ist, der Blick von der Straße auf die alten Gebäude bewahrt bleibt.

Parallel zum Bachlauf wird ein 5 m breiter Streifen festgesetzt der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. Dies dient dem Schutz des Gewässers und der Sicherheit des Ufers (Gewässerrandstreifen gem. § 90a LWG).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig. Dies dient insbesondere der Wahrung des Vorgartencharakters. Dieser soll zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes weitgehend frei von Gebäuden bleiben. 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.

7.5 Höchstzahl der Wohneinheiten

Zur Wahrung der aufgelockerten Ortsrandlage wird die Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten im WA 1 Und WA F begrenzt. So wird eine nicht gewünschte übermäßige Verdichtung verhindert und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden. Eine Doppelhaushälfte, sowie ein Teil einer Hausgruppe gilt als eine Wohneinheit.

Die Errichtung einer zweiten Wohneinheit – z.B. in Form von Einliegerwohnungen – wird aus Rücksicht auf private Interessen zugelassen und trägt vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auch dem Bedarf nach generationenübergreifendem Wohnen Rechnung.

7.6 Fläche für die Ver- und Entsorgung: Elektrizität

Die bestehende Versorgung reicht für die geringfügige Erweiterung des Wohngebietes aus. Eine neue Versorgungsfläche mit der festgesetzten Zweckbestimmung Elektrizität ist für die entsprechende Versorgung des neuen Wohngebietes nicht notwendig.

7.7 Verkehrsflächen

Die Straße, der Twiaelf- Lampen- Hok ist als Wohnstraße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut und auf 30 km/h beschränkt. Da die Mühlenstraße zur Bundesstraße (Daruper Strasse) abgebunden wurde, herrscht hier kein Durchgangsverkehr. Im Bereich der Grünfläche gibt es im Straßenraum einen Parkplatz mit senkrecht aufgestellten Stellplätzen, sowie einen Parkstreifen. Diese dienen vor allem dem angrenzenden Kindergarten, aber auch dem Einzelhandelsbetrieb.

Um die Verkehrssicherheit zwischen dem Fußweg und dem Landhandel Wübken verbessern zu können, wird hier eine bauliche Trennung (Zaun, Mauer) der Bereiche mit einer Mindesthöhe von 1,50 m festgesetzt.

Mit einer kleinen Grünfläche am Ende des Fußweges, zur Überquerung des Twiaelf- Lampen – Hok, soll die verkehrliche Trennung zwischen den Wegbenutzern, insbesondere den Kindern des Liebfrauen-Kindergartens und dem Besucher- und Anlieferverkehr des Landhandels, zusätzlich gesichert werden. Es werden entsprechende Verkehrsflächen mit besonderer

Zweckbestimmung (Parken und Gehweg) festgesetzt. Mit der Trennung wird auch eine bessere und sichere Wendemöglichkeit des Besucher- und Anlieferverkehrs auf dem Firmengrundstück des Landhandels erreicht.

7.8 Flächen für Garagen und ruhenden Verkehr

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

7.9 Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind in einem 5 m breiten Streifen entlang des Nonnenbaches bauliche Anlagen (auch Einfriedungen oder befestigte Flächen) unzulässig. Die Ausweisung als Gewässerrandstreifen gem. § 90a LWG dient dem Schutz und der Sicherheit des Gewässers.

Eine Ausnahme bilden hier kleinerer Brückentragwerke um eine fußläufige Wegeverbindung zum Rhodemark, der öffentlichen Nahverkehrsanbindung (ÖPNV) und den vorhandenen Parkplätzen zu gewährleisten. Eine weitere Ausnahme bildet das unter Denkmalschutz stehende Ensemble der alten Mühle. Hier wird zum Schutz und Erhalt des Denkmals, der 5m breite und von jeder Bebauung frei zu haltende Streifen entlang des Nonnenbaches, unterbrochen.

7.10 Öffentliche Grünflächen

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün, Gewässer“. Diese umfasst den hier verlaufenden Graben des Nonnenbaches, der bereits heute stark eingegrünt ist und so dauerhaft gesichert bleibt. Die Möglichkeit von Querungen des Nonnenbaches mit kleinen Brückentragwerken als Verbindung zum Rhodemark ist hier vorgesehen.

7.11 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Festsetzungen zur Gestaltung werden nur in zurückhaltendem Maß eingesetzt und ermöglichen eine weitreichende Freiheit in der Wahl der Architektur.

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

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.

Dachgestaltung

Einzigste Einschränkung ist hier die Dachgestaltung. Sowohl die im Geltungsbereich bestehende Bausubstanz als auch die Wohnbebauung im gesamten Ortsteil Nottuln ist vorwiegend durch geneigte Dächer geprägt. Dies soll als einheitliches Element aufgegriffen werden. Deshalb wird im WA 1 und WA F die zulässige Dachneigung für Hauptdächer auf 25°-45° begrenzt und Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt. So kann eine homogene Dachlandschaft erzeugt werden. Eine bestimmte Dachform wird dabei zur Wahrung einer großen Gestaltungsfreiheit jedoch nicht festgesetzt, d.h., dass alle geneigten Dächer, also z.B. Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer, zulässig sind.

Im WA 2 und MI wird eine Dachneigung nicht vorgeschrieben um als Übergang zum Ortskern einen möglichst großen gestalterischen Spielraum zu gewährleisten. In der näheren Umgebung befinden sich bereits Gebäude (Edeka) mit einem Flachdach.

Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten 50% der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zu den Ortsgängen einhalten. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen, sie gelten nicht als Dachaufbauten.

Einfriedungen

Zur Wahrung eines offenen Straßenbildes, bei dem die dahinterliegende Bebauung sichtbar ist und dadurch auf den Straßenraum einwirken kann, sind 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.

7.12 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches wird im Bereich des WA F (Fremdkörperfestsetzung) eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt, um den Übergang von Lager und Hofflächen zum unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebiet „Nonnenbach/ Nottulner Berg“ (LpBS 2.1.01b) und zum angrenzenden Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnung der Gemeinde Nottuln (Wasserschutzzone 3) einzubinden.

Auf der Seite des Landhandel (WA F) wird ebenfalls entlang des Fußweges ein Pflanzstreifen zur Verstärkung der baulichen Trennung und zur Eingrünung der Lager und Hofflächen festgesetzt.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Immissionen

Durch die zusätzliche Wohnbebauung ist ein erheblicher Anstieg der Immissionen nicht zu erwarten. Die evtl. Lärmbelastungen auf Grund der Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes mit Sortimenten aus dem erweiterten Landhandel wurde gutachterlich betrachtet und wird Hilfe der Fremdkörperfestsetzung gesteuert. Die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet werden gemäß beiliegendem Gutachten eingehalten, siehe 7.2 Fremdkörperfestsetzung.

8.2 Verkehr

Durch die zusätzliche Bebauung entstehen neue Verkehre nur in geringem Umfang. Diese können über das bestehende Verkehrsnetz sicher und ohne erhebliche Belästigung der angrenzenden Nutzungen abgeleitet werden.

Da mit der geplanten Altenheimerweiterung die gesetzlichen Vorgaben unter Beibehaltung der Pflegeplatzzahl umgesetzt werden sollen, entstehen auch hier nur neue Verkehre in geringem Umfang, die über das bestehende Verkehrsnetz sicher und ohne erhebliche Belästigung der angrenzenden Nutzungen abgeleitet werden können.

Die Wegeführung zwischen dem Fußweg und dem Landhandel Wübken ist unter 7.7 Verkehrssicherheit behandelt.

Entlang und gegenüber der öffentlichen Grünfläche befinden sich gepflasterte Parkplätze, die bestehen bleiben.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist in diesem bereits bebauten Bereich vorhanden. Ein erheblicher Anstieg des Bedarfs ist auf Grund der wenigen, neu zu bebauenden Flächen nicht zu erwarten.

8.4 Boden / Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten gemäß Altlastenkataster der Kreis Coesfeld bekannt.

8.5 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde geprüft, ob und inwieweit es im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes vorhabenbedingt zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt bzw. kommen könnte. Als Ergebnis dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung (siehe Anlage) ist zusammenfassend festzustellen, dass für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorhabenbedingt bei Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen **nicht** erfüllt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht verbunden. Weitergehende faunistische Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Rahmen des Risikomanagements die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

- Erhalt von Gehölzen und Grünstrukturen, soweit dies im Rahmen der geplanten Bebauung möglich ist.
- Beseitigung von Gehölzen und Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln.
- Um eine Störung des Brutgeschäftes bei Vögeln oder von Fledermäusen in Quartieren zu vermeiden, ist die Sanierung der Gebäude möglichst außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Kontrolle von Bäumen auf ggf. vorhandene Baumhöhlen und ggf. Überprüfung der Baumhöhlen auf eine Nutzung durch Fledermäuse vor dem Fällen der Bäume. Im Falle des Nachweises einer Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse ist das weitere Vorgehen mit den Aufsichtsbehörden abzustimmen.
- Vor der Sanierung der Gebäude Kontrolle in Bezug auf eine Nutzung als Quartiersplatz durch Fledermäuse. Sofern bei der Kontrolle Fledermäuse festgestellt werden, sind die Fledermäuse fachgerecht zu bergen (z. B. Verbringung in installierte Fledermauskästen) und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftbehörde Fledermausexperten zu übergeben. Bei dieser Vorgehensweise kann das Töten von Fledermäusen a priori ausgeschlossen werden.

Der gute Erhaltungszustand europarechtlich geschützter Arten ist sicherzustellen. Bei Brutverdacht sind die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Beginn von

Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Tiere angetroffen, ist die Untere Landschaftbehörde einzuschalten.

Ein Hinweis auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird im Bebauungsplan aufgenommen.

9. Umwelt

Die Planaufstellung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt.

Erhebliche Luft- und Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten. Eine Umweltprüfung sowie ein Ausgleich des Eingriffs ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB nicht erforderlich.

An dieser Stelle erfolgt eine allgemeine Ermittlung und Bewertung der berührten Umweltbelange.

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an Rande des Landschaftsplanes Baumberge Süd. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Naturschutzgebiet „Nonnenbach/ Nottulner Berg“ (LpBS 2.1.01b).

Das Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnung der Gemeinde Nottuln geht ebenfalls bis unmittelbar an den Rand des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um die Wasserschutzzone 3.

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig bereits durch Wohngebäude mit den zugehörigen privaten Gärten, einem Landhandel und einem Altenheim genutzt. Eine unbebaute Fläche im hinteren Teil des Twiaelf- Lampen- Hok dient der Nachverdichtung. Eine am Nonnenbach gelegene Grünfläche bleibt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün, Gewässer“ erhalten. In einem 5 m breiten Streifen (Gewässerrandstreifen gem. § 90a LWG) entlang des Nonnenbaches sind bauliche Anlagen (auch Einfriedungen oder befestigte Flächen) mit Ausnahme kleiner Brückentragwerke unzulässig. Dies dient dem Schutz und der Sicherheit des Ufers.

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes wird im Sinne dieses Grundsatzes für die Nachverdichtung zur Verfügung gestellt. Es kommt dabei nur zu einer geringen zusätzlichen Flächenversiegelung. Diese ist auf Grund der vorherrschenden Baulandnachfrage begründet und dient der Schaffung innerstädtischen Wohnraumes. Zur Begrenzung der

Inanspruchnahme wird eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte (WA: GRZ 0,4 sowie zwei Vollgeschosse und MI: GRZ 0,6 sowie drei Vollgeschosse) zugelassen.

In der gesamten Gemeinde liegen derzeit keine alternativen Flächen zur Wiedernutzbarmachung (etwa Brachflächen) vor. Eine bauliche Verdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung soll so ein weiteres Ausuferndes des Ortsteiles in den Freiraum verhindern.

Entlang und gegenüber der öffentlichen Grünfläche befinden sich gepflasterte Parkplätze. Auch die Straße ist in diesem Bereich gepflastert. Die sonstigen Straßenflächen des Twiaelf-Lampen-Hoks und der Mühlenstraße sind bereits asphaltiert. Die neu zu erschließenden Grundstücke werden vom Twiaelf- Lampen-Hok mit Privatzufahrten erschlossen.

Dabei kommt es nur zu einer geringen Neuversiegelung von Flächen mit Auswirkungen auf die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung. Weiterhin kommt es zu einem Verlust von Nahrungshabitaten von Tieren und einer Änderung der Vegetation.

Das Gewässer bleibt mit seinem Uferstreifen als ökologisch wertvoller Biotoptyp erhalten.

Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten. Da der Geltungsbereich nur zu einem kleinen Teil an dem offenen Landschaftsbereich liegt und ansonsten von Bebauung umschlossen ist, sind bauliche Veränderungen und Erweiterungen vom Landschaftsraum aus nicht oder nur gering wahrnehmbar.

10. Flächenbilanz / Kosten

10.1 Kosten

Der Gemeinde Nottuln entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Zeit noch nicht genauer zu beziffernde Planungs- und evtl. Gutachterkosten.

10.2 Flächenbilanz

Wohnbaufläche WA 1 und WA 2	8.129m ²
Wohnbaufläche mit Fremdkörperfestsetzung WA F	1.150m ²
Gemischte Baufläche MI	2.014m ²
Verkehrsfläche	2.814m ²
Öffentliche Grünfläche	721m ²
Wasserfläche	245m ²

gesamt: 15.073m²

11. Hinweise

11.1 Bodendenkmäler

Falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW der Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL – Archäologie für Westfalen) unverzüglich anzuzeigen.

11.2 Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

11.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Rahmen des Risikomanagements die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

- Erhalt von Gehölzen und Grünstrukturen, soweit dies im Rahmen der geplanten Bebauung möglich ist.
- Beseitigung von Gehölzen und Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln.
- Um eine Störung des Brutgeschäftes bei Vögeln oder von Fledermäusen in Quartieren zu vermeiden, ist die Sanierung der Gebäude möglichst außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Kontrolle von Bäumen auf ggf. vorhandene Baumhöhlen und ggf. Überprüfung der Baumhöhlen auf eine Nutzung durch Fledermäuse vor dem Fällen der Bäume. Im Falle des Nachweises einer Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse ist das weitere Vorgehen mit den Aufsichtsbehörden abzustimmen.
- Vor der Sanierung der Gebäude Kontrolle in Bezug auf eine Nutzung als Quartiersplatz durch Fledermäuse. Sofern bei der Kontrolle Fledermäuse festgestellt werden, sind die Fledermäuse fachgerecht zu bergen (z. B. Verbringung in installierte Fledermauskästen) und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde

Fledermausexperten zu übergeben. Bei dieser Vorgehensweise kann das Töten von Fledermäusen a priori ausgeschlossen werden.

Der gute Erhaltungszustand europarechtlich geschützter Arten ist sicherzustellen. Bei Brutverdacht sind die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Tiere angetroffen, ist die Untere Landschaftbehörde einzuschalten.

Anhang: Sortimentsliste der Gemeinde Nottun

Tabelle 20: Sortimentsliste für die Gemeinde Nottun („Nottulner Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung siehe Sportartikel)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)

Zentrenrelevante Sortimente		
Heimtextilien/ Gardinen	<i>aus 47.53</i>	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)</i>
	<i>aus 47.51</i>	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)</i>
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	<i>aus 47.51</i>	<i>Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)</i>
Leuchten/ Lampen	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Medizinische und orthopädische Geräte	<i>47.74</i>	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	<i>47.59.3</i>	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	<i>47.62.2</i>	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Parfümerie	<i>47.75</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Einzelhandel mit Parfüms)</i>
Schuhe, Lederwaren	<i>47.72</i>	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	<i>47.65</i>	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel siehe Möbel/ Angelbedarf siehe Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln)	<i>aus 47.64.2</i>	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)</i>
Telekommunikationsartikel	<i>47.42</i>	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/ Schmuck	<i>47.77</i>	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	<i>47.43</i>	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	<i>47.63</i>	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>

Zentrenrelevante Sortimente		
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)</i>
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (Wohnmöbel siehe Möbel)	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Schnittblumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüms)</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)</i>
	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i>
	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)</i>

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Gartenartikel (Gartenmöbel siehe Möbel)	aus 47.59.9 ³⁶	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i>
	aus 47.52.1 ³⁷	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör	45.32	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
	45.40	<i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Kinderwagen	aus 47.59.9 ³⁷	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)</i>
Möbel	47.59.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
	47.79.1	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/ Samen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Schnittblumen)</i>
Teppiche (Teppichböden siehe Baumarktsortiment im engeren Sinne)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>