



Gemeinde Nottuln

Oktober 2023

Bebauungsplan Nr. 167

„Daruper Straße“

Begründung

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| I. Begründung | 1 |
| 1. Ziel und Zweck der Planung | 1 |
| 2. Erforderlichkeit..... | 1 |
| 3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation..... | 2 |
| 4. Verfahren | 3 |
| 5. Planungsbindungen | 4 |
| 5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 4 |
| 5.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz | 4 |
| 5.3 Landschaftsplanung | 5 |
| 5.4 Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 5.5 Bebauungsplan | 5 |
| 6. Planinhalte..... | 5 |
| 6.1 Städtebauliches Konzept..... | 5 |
| 6.2 Erschließung des Plangebietes | 6 |
| Verkehrliche Erschließung | 6 |
| Ver- und Entsorgung | 6 |
| 6.3 Belange des Immissionsschutzes..... | 6 |
| Gewerbelärm | 6 |
| Verkehrslärm | 7 |
| 7. Planfestsetzungen | 8 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 7.2 Maß der Nutzung | 9 |
| Grundflächenzahl | 9 |
| Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen..... | 9 |
| 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... | 9 |
| 7.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten | 10 |
| 8. Natur und Landschaft | 10 |
| 8.1 Biotop- und Artenschutz | 10 |
| Bestandsbeschreibung | 10 |
| Arteninventar | 11 |
| Wirkfaktoren und Auswirkungsprognose..... | 12 |
| 8.2 Eingriffsregelung..... | 13 |
| 8.3 Natura 2000 | 13 |
| 8.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel..... | 13 |

| | | |
|-----|--|----|
| 8.5 | Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen | 14 |
| II. | Geräuschprognose (Anlage 1) | 14 |

I. Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Zwischen Nieder- und Oberstockumer Weg und Auf dem Esch“ wurde in seiner ursprünglichen Fassung bereits im Jahre 1972 in Kraft gesetzt. Seitdem wurde der Bebauungsplan einer Vielzahl von Änderungsverfahren unterzogen, die zum Teil größere, regelmäßig aber nur kleine Bereiche in den Blick genommen haben. Beinahe fünf Jahrzehnte räumlicher Planungsvorstellungen finden nunmehr ihren Niederschlag im betreffenden Bebauungsplan. Insgesamt führt der Bebauungsplan mittlerweile eine bauplanungsrechtliche Situation herbei, der es nicht mehr gelingt, eine nachvollziehbare städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorzuformulieren.

Insbesondere die Ausweisung eines Mischgebietes im Kreuzungsbereich Daruper Straße / Oberstockumer Weg entspricht nach Aufgabe der ehemals prägenden gewerblichen Nutzungen nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung. Durch das erforderliche ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe entspricht die heutige vorrangige Wohnnutzung, die nur durch einzelne wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen ergänzt wird, nicht mehr der Charakteristik eines Mischgebietes. Darüber hinaus sind neue Wohnnutzungen vor dem Hintergrund der bisherigen Festsetzungen nicht genehmigungsfähig. Konkrete Anfragen von Investoren liegen der Gemeinde Nottuln bereits vor.

Mit der beabsichtigten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist grundsätzlich ein höherer immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch verbunden. Im vorliegenden Fall besteht allerdings eine gewachsene Gemengelage zwischen der Wohnnutzung im Plangebiet und der benachbarten Einzelhandelsansiedlung. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet unter Berücksichtigung der langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Ziele der Bauleitplanung lassen sich somit wie folgt zusammenfassen:

- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen i.S. einer maßvollen Weiterentwicklung des Bestandes
- Neuordnung der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes

2. Erforderlichkeit

Im Sinne der Erhaltung und maßvollen Weiterentwicklung gewachsener städtebaulicher Strukturen beabsichtigt die Gemeinde Nottuln, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Daruper Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu definieren. Wie unter Pkt. 1 erläutert, ist der bisher geltende Bebauungsplan „Zwischen Nieder- und Oberstockumer Weg und Auf dem Esch“ nicht mehr zeitgemäß und geeignet die formulierten Planungsziele umzusetzen, sodass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich wird. Insbesondere die Festsetzung der Bauflächen als Mischgebiet steht der angestrebten Entwicklung von zusätzlichen Wohnnutzungen bislang entgegen.

3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation

Das ca. 7.400 qm große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Nottuln direkt angrenzend an den Ortskern. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

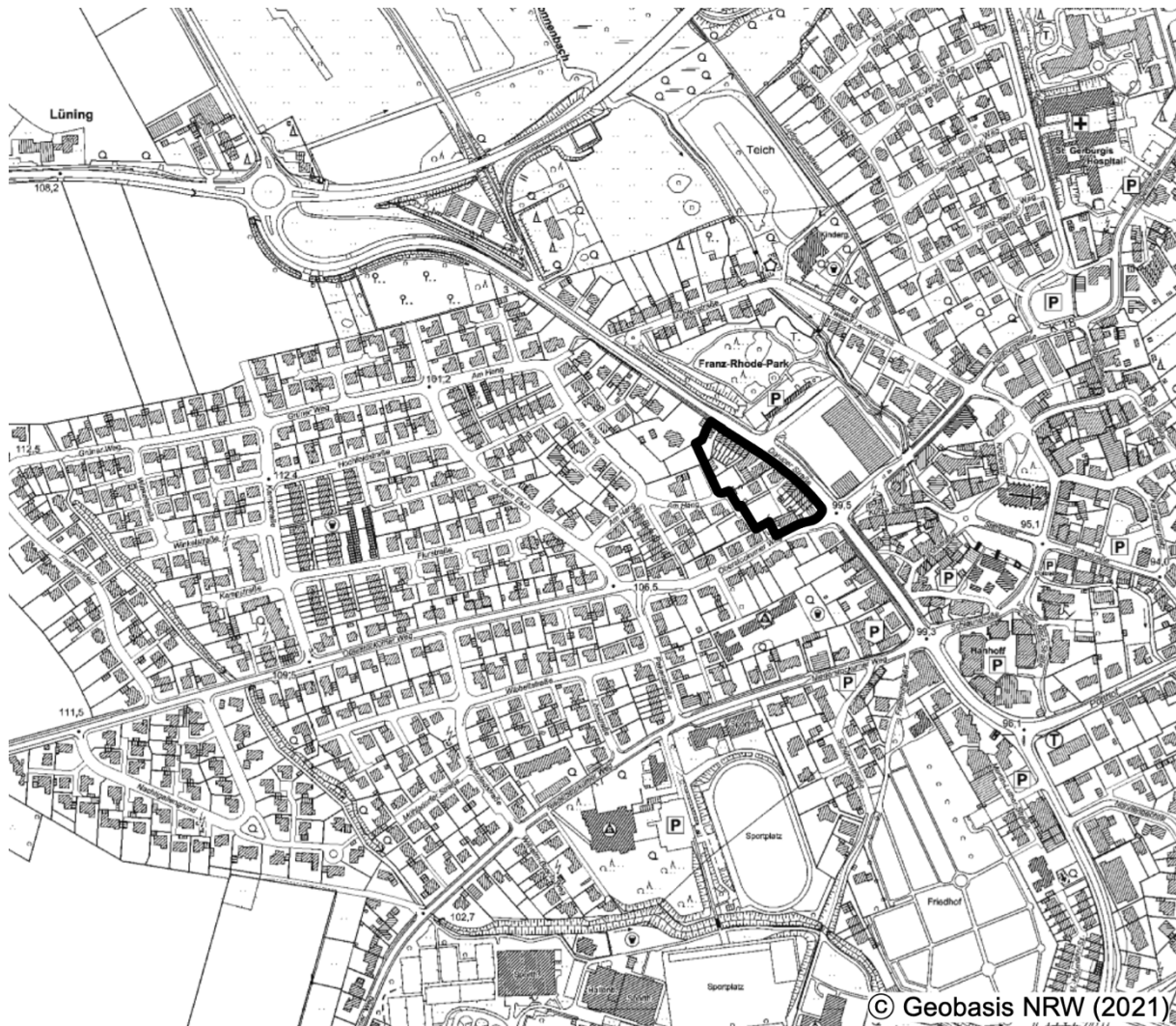
- private Grundstücke und die Straße „Am Hang“ im Norden und Westen,
- die Daruper Straße im Osten sowie
- den Oberstockumer Weg im Süden.

Die Grenzen des Plangebiets sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Nottuln. Östlich grenzen der Franz-Rhode-Park sowie der Busbahnhof mit angegliederter Park & Ride-Anlage an das Plangebiet. Darüber hinaus befinden sich hier ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Drogeriefachmarkt mit gemeinsamer Stellplatzanlage. Die nördlich, westlich und südlich des Plangebietes gelegenen Bereiche werden vorrangig wohnbaulich genutzt.

Über die Daruper Straße und den Oberstockumer Weg wird das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Anbindung der übrigen Bauflächen erfolgt über die Stichstraße „Am Hang“.

Die Bebauungsstruktur entlang der Daruper Straße ist eher heterogen. Neben ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern sind in diesem Bereich des Plangebietes auch Mehrparteienhäuser und einzelne nicht störende Gewerbebetriebe wie z.B. ein Hundesalon und eine physiotherapeutische Praxis vorhanden. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks „Daruper Straße 27“ befinden sich Hallen aus einer ehemals gewerblichen Nutzung. Im zentralen Plangebiet befindet sich eine Baulücke und auch die rückwärtigen Grundstücksflächen weisen teilweise Nachverdichtungspotenziale auf.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

4. Verfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 7.400 qm und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 2 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Nottuln daher beschlossen, das vorliegende Aufstellungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Aufgrund der geringen Größe, der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 14.03.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB) beschlossen.

5. Planungsbindungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, damit steht der Regionalplan der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Daruper Straße“ nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

5.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundesverordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flussgebietes „Rhein“ im Teileinzugsgebiet „Lippe“ und der untergeordneten Planungseinheit „Steuer“. Das Plangebiet und sein direktes Umfeld befinden sich nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern. Das nächstgelegene Risikogewässer ist der Nonnenbach in einer Entfernung von ca. 100 m. Entlang dieses Gewässers liegen Bereiche, die laut den Hochwassergefahrenkarten im Falle von Hochwasserereignissen (HQhäufig, HQ100, HQextrem) überflutet werden. Es handelt sich vorrangig um Wohnbauflächen / Flächen mit gemischter Nutzung sowie Vegetations- und Freiflächen.

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich außerhalb der Ortslage entlang der Steuer in einer Entfernung von ca. 2,7 km zum Plangebiet. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG kommt es im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) sowie im Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) in den abgesenkten Terrassenzonen der bestehenden Reihenhäuser zu Einstautiefen von bis zu 60 cm. Hier sind Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes erforderlich. Die übrigen Flächen im Plangebiet und die umgebenden Flächen weisen kein signifikantes Überflutungsrisiko bei Starkregen auf.

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse z.B. durch Starkregen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insofern entsprochen, als dass der zulässige Versiegelungsgrad planungsrechtlich nicht erhöht wird. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben vorzusehen.

5.3 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft bestehen nicht.

5.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll zukünftig gemäß dem im folgenden begründeten Planungsziel „Wohnbauflächen“ darstellen. Die Anpassung erfolgt gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung.

5.5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Zwischen Nieder- und Oberstockumer Weg und Auf dem Esch“ wurde in seiner ursprünglichen Fassung bereits im Jahre 1972 in Kraft gesetzt. Für das Plangebiet gelten bisher die Änderungen aus den Jahren 1975, 2001 und 2019 sowie die 1983 neu gefasste Gestaltungssatzung für den gesamten Geltungsbereich.

Im südöstlichen Plangebiet werden die Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit liegt hier zwischen maximal II und III Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl variiert in Abhängigkeit von der zulässigen Geschossigkeit zwischen 0,8 und 1,1. Es gilt teils die offene und teils die geschlossene Bauweise.

Die Gestaltungssatzung umfasst insbesondere Regelungen zu Außenwandflächen und zur Dachgestaltung.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Bauflächen im Plangebiet sollen zukünftig vorrangig wohnbaulich genutzt werden, entsprechend erfolgt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Auf diesem Wege sollen Nachverdichtungspotenziale, die durch die bisherige Mischgebietsfestsetzung gehemmt wur-

den, aktiviert werden. Der bestehenden Gemengelage zwischen der Wohnnutzung im Plangebiet und den östlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieben wird durch die Kennzeichnung als lärmvorbelasteter Bereich Rechnung getragen.

Das Plangebiet wird in zwei Teilabschnitte mit unterschiedlicher Dichte unterteilt. Im zentralen Bereich befinden sich bereits heute Mehrparteienhäuser mit entsprechend höheren Gebäuden und Geschossigkeiten. Dies wird in den Festsetzungen berücksichtigt. In den übrigen Bereichen im Plangebiet soll die bestehende eineinhalb- bis zweigeschossige Bebauung gesichert und fortgeführt werden. Dies entspricht auch der Bebauungsstruktur auf den westlich angrenzenden Grundstücken.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Daruper Straße, den Oberstockumer Weg und die Straße „Am Hang“. Die Straßenverkehrsflächen werden weiterhin als solche festgesetzt. Das Gebiet ist durch einen ergänzenden Fuß- und Radweg für den nicht motorisierten Verkehr erschlossen. Dieser wird als Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“ festgesetzt.

Die Anzahl der erforderlichen privaten Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW).

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Busbahnhof Rhodeplatz mit angegliederter Park&Ride-Anlage. Der Haltepunkt wird von den Linien B31, B32, D60, N8 und S60 angefahren.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser wird wie bisher über die vorhandenen Netze sichergestellt.

Das Schmutz- und Regenwasser kann in die vorhandenen Kanalisationsanlagen eingeleitet werden, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 151 „Einkaufsbereich Rhodeplatz“ der Gemeinde Nottuln¹ sind im Bereich der bestehenden Wohnbebauung im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) im Tageszeitraum zu erwarten.

¹ Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen (30.07.2020): Schalltechnischer Bericht Nr. LL13353.1/02 zum Bebauungsplan Nr. 151 "Einkaufsbereich Rhodeplatz" in 48301 Nottuln. Lingen

Somit wird hier der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) überschritten und der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (60 dB(A) tags) eingehalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine gewachsene Gemengelage zwischen dem Einzelhandelsstandort und den überwiegend dem Wohnen dienenden Bereichen im Plangebiet handelt (s. 6.7 TA Lärm). Die Einzelhandelsnutzung wurde vor fast 20 Jahren auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 104 „Franz-Rode-Platz“ angesiedelt. Damals entsprach die Nutzungsstruktur im Plangebiet weitgehend dem Charakter eines Mischgebietes. Dies wandelte sich im Laufe der letzten Jahre mit Aufgabe der prägenden gewerblichen Nutzungen, sodass die heutige Nutzungsstruktur der eines allgemeinen Wohngebietes entspricht. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet wurde der entsprechend niedrigere Immissionsschutzanspruch in den früheren Genehmigungen und zuletzt bei der Umstrukturierung auf Grundlage des o.g. Bebauungsplanes Nr. 151 „Einkaufsbereich Rhodeplatz“ angesetzt.

Der Gemengelage wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und die Kennzeichnung der Bauflächen als lärmvorbelasteter Bereich (WA*), in dem in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen eine Überschreitung der gem. TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte bis hin zu den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete zulässig ist, Rechnung getragen. Da die Berechnungsergebnisse der o.g. Untersuchung sich auf die Beurteilung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes beziehen, sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für die entsprechenden schützenswerten Nutzungen an der Daruper Straße keine Ruhezeitenzuschläge gem. 6.5 TA Lärm berücksichtigt worden. Dies soll auch weiter so gehandhabt werden.

Unter der Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen sind auf der Grundlage der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Auch die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Einzelhandelsbetriebe, werden gegenüber der Ausgangssituation nicht weiter eingeschränkt.

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Daruper Straße und der Nutzung des angrenzenden Busbahnhofs. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung² erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem Verkehr ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete in den zur Daruper Straße orientierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend

² Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen (25.08.2023): Schalltechnischer Bericht Nr. LL16756.2/01 zum Bebauungsplan Nr. 167 in 48301 Nottuln. Lingen

dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwand/-wand – scheiden entlang der Daruper Straße aufgrund des baulichen Bestandes jedoch aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Fenster von nachts genutzten Räumen (I. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2:2018-01 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

In Bezug auf Außenwohnbereiche wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) zur Tageszeit nur im gesamten Plangebiet überschritten. Hier werden für Außenwohnbereiche nach den Beurteilungskriterien der DIN 18005-1 ergänzende Schutzmaßnahmen empfohlen. Da in großen Teilen des Plangebietes auch ein Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) - der die Grenze der ungestörten Nutzung des Außenwohnbereiches kennzeichnet - überschritten wird, sind hier Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen unzulässig. Der Nachweis über geeignete Schallschutzmaßnahmen ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen.

7. Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend dem oben formulierten Planungsziel als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet umfasst die Bereiche entlang der Daruper Straße und im Kreuzungsbereich zum Oberstockumer Weg, die bislang als Mischgebiet ausgewiesen waren. Aufgrund der heutigen, vorrangigen Wohnnutzung, die durch untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen ergänzt wird, ist das für ein Mischgebiet charakteristische Gleichgewicht von Wohnen und Gewerbe nicht mehr gegeben und wird auch nicht angestrebt.

Die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

bleiben als Ausnahme Bestandteil des Bebauungsplanes, um vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung planungsrechtlich die Möglichkeit zu eröffnen, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gebietes zuzulassen.

7.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Da für den Großteil des Plangebietes bisher die BauNVO 1968 galt, wurden Nebenanlagen bisher nicht in die Grundflächen mit einbezogen. Bei der Grundfläche sind gem. § 19 BauNVO 1990 nun die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Es ergeben sich somit durch diese Überschreitung Werte von 0,6.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zu Baukörperhöhen und Geschossigkeit orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand. Überwiegend wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Lediglich im zentralen Bereich an der Daruper Straße wird eine maximal dreigeschossige Bauweise zugelassen, um hier unter Berücksichtigung der historisch bestehenden höheren Bebauung eine nach heutigen Maßstäben wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden in Metern über NHN festgesetzt und sind den jeweiligen Baufeldern zugeordnet. Die Festsetzungen berücksichtigen neben dem baulichen Bestand im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen auch die topographischen Verhältnisse im Plangebiet. Die Verkehrsfläche der Straße „Im Hang“ liegt bis zu 6 m über der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Daruper Straße / Oberstockumer Weg. Durch die festgesetzte Obergrenze kann eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Bebauungsstrukturen im Rahmen der Nachverdichtung sichergestellt werden. Entlang der Daruper Straße ergeben sich – bis auf einen „Ausreißer“ – Gebäudehöhen zwischen 11 und 12 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn. Zum Oberstockumer Weg und zur Straße „Am Hang“ liegen die Höhen zwischen 8,5 m und 10,0, um insbesondere den Übergang zum Bestand verträglich zu gestalten.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen ermöglicht und der offene Charakter der Bestandsbebauung wird planungsrechtlich gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um ein hohes Maß an Flexibilität für zukünftige Neustrukturierungen zu ermöglichen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird grundsätzlich ein Abstand von 3,0 m eingehalten; unter Berücksichtigung des Bestandes sind geringere Abstände möglich. Wesentliche Nachverdichtungspotenziale bilden das Flurstück 490 und die rückwärtigen Grundstücksflächen, die zur Straße „Am Hang“ orientiert sind. Auch hier sind die Bauflächen großzügig festgesetzt.

7.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Im WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden. Die Beschränkung orientiert sich außerdem an der Bestandsbebauung im Plangebiet und den westlich angrenzenden Wohngebäuden.

Im WA 2 sind bereits heute Mehrparteienhäuser vorhanden. Um den Bestand planungsrechtlich zu sichern und maßvoll zu entwickeln, sind im WA 2 je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

8 Natur und Landschaft

8.1 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW³ die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Bestandsbeschreibung

Die Bebauungsstruktur entlang der Daruper Straße ist eher heterogen. Neben ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern sind in diesem Bereich des Plangebietes auch Mehrparteienhäuser und einzelne nicht störende Gewerbebetriebe wie z.B. ein Hundesalon und eine physiotherapeutische Praxis vorhanden. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks „Daruper Straße 27“ befinden sich Hallen aus einer ehemals gewerblichen Nutzung. Im zentralen Plangebiet befindet sich eine Baulücke und auch die rückwärtigen Grundstücksflächen weisen teilweise Nachverdichtungspotenziale auf. Die relevanten Grünstrukturen im Plangebiet werden aus privaten

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Gartenbereichen gebildet. Hier ist von regelmäßigen Störungen durch eine entsprechende Gartennutzung auszugehen. Außerdem befindet sich im zentralen eine Baulücke (gemähte Wiese).

Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems⁴ können im Bereich des Messtischblattes 4010 (Quadrant 3) potenziell 30 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld vorkommenden Lebensraumtypen (Gärten, Siedlungsbrachen, Parkanlagen, Gebäude) theoretisch 10 Säugetiere und 20 Vogelarten (s. Tab. 1).

Laut Landschaftsinformationssammlung NRW⁵ sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dessen Umfeld (<300 m) vorhanden.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4010, Stand: November 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000; N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem (FIS) geschützte Arten in NRW. Online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/40103?gaert=1&gebaeu=1> (abgerufen: 22.11.2021).

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. (abgerufen: März 2021).

| Art | Status | Erhaltungszustand | Gärten | Gebäude |
|----------------------------------|------------------------|-------------------|--------|--------------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | in NRW (ATL) | | |
| Säugetiere | | | | |
| <i>Eptesicus serotinus</i> | Breitflügel-Fledermaus | N | U- | Na FoRu! |
| <i>Myotis bechsteinii</i> | Bechsteinfledermaus | N | U+ | Na (Ru) |
| <i>Myotis brandtii</i> | Große Bartfledermaus | N | U | Na FoRu! |
| <i>Myotis daubentonii</i> | Wasserfledermaus | N | G | Na FoRu |
| <i>Myotis myotis</i> | Großes Mausohr | N | U | (Na) FoRu! |
| <i>Myotis mystacinus</i> | Kleine Bartfledermaus | N | G | Na FoRu! |
| <i>Myotis nattereri</i> | Fransenfledermaus | N | G | (Na) FoRu |
| <i>Nyctalus noctula</i> | Abendsegler | N | G | Na (Ru) |
| <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus | N | G | Na FoRu! |
| <i>Plecotus auritus</i> | Braunes Langohr | N | G | Na FoRu |
| Vögel | | | | |
| <i>Accipiter gentilis</i> | Habicht | B | U | Na |
| <i>Accipiter nisus</i> | Sperber | B | G | Na |
| <i>Alcedo atthis</i> | Eisvogel | B | G | (Na) |
| <i>Asio otus</i> | Waldohreule | B | U | Na |
| <i>Athene noctua</i> | Steinkauz | B | U | (FoRu) FoRu! |
| <i>Bubo bubo</i> | Uhu | B | G | (FoRu) |
| <i>Carduelis cannabina</i> | Bluthänfling | B | U | (FoRu), (Na) |
| <i>Cuculus canorus</i> | Kuckuck | B | U- | (Na) |
| <i>Delichon urbica</i> | Mehlschwalbe | B | U | Na FoRu! |
| <i>Dryobates minor</i> | Kleinspecht | B | U | Na |
| <i>Falco tinnunculus</i> | Turmfalke | B | G | Na FoRu! |
| <i>Hirundo rustica</i> | Rauchschwalbe | B | U | Na FoRu! |
| <i>Luscinia megarhynchos</i> | Nachtigall | B | U | FoRu |
| <i>Passer montanus</i> | Feldsperling | B | U | Na FoRu |
| <i>Perdix perdix</i> | Rebhuhn | B | S | (FoRu) |
| <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | Gartenrotschwanz | B | U | FoRu FoRu |
| <i>Serinus serinus</i> | Girlitz | B | S | FoRu!, Na |
| <i>Strix aluco</i> | Waldkauz | B | G | Na FoRu! |
| <i>Sturnus vulgaris</i> | Star | B | U | Na FoRu |
| <i>Tyto alba</i> | Schleiereule | B | G | Na FoRu! |

Wirkfaktoren und Auswirkungsprognose

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Nottuln definiert, um eine maßvolle Weiterentwicklung gewachsener städtebaulicher Strukturen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind daher im Zuge von Nachverdichtungen einzelner Grundstücke durch eine Räumung von privaten Gartenstrukturen, einem Abbruch von Gebäuden/ Wohnhäusern bzw. eine Entfernung von Gehölzen verschiedene Wirkfaktoren denkbar, die grundsätzlich geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S. des § 44 (1) BNatSchG auszulösen.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch derzeit keine konkrete Umsetzung eines Planvorhabens verbunden ist, können die artenschutzrechtlichen Belange erst im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend betrachtet werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen ist davon auszugehen, dass der Planung keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Gründe entgegenstehen. Die planungsrechtliche Sicherung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet ist ohnehin nicht geeignet, artenschutzrechtliche Konflikte auszulösen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher regelmäßig nur im Zuge der Umsetzung eines Planvorhabens ausgelöst werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind auf der Genehmigungsebene in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die artenschutzfachlichen Belange abschließend zu prüfen und ggf. geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Diese Vorgaben, d.h. die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG sind jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen können eine artenschutzfachliche Gebäudebegehung im Fall von Abbruchvorhaben sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Entfernung von Gehölzen (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09.) umfassen.

Unter Berücksichtigung der auf der Genehmigungsebene – wenn konkrete Vorhaben absehbar werden – noch abschließend zu prüfenden artenschutzfachlichen Belange kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Planvorhabens Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG, unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, ausgeschlossen werden können.

8.2 Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

8.3 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (DE-4009-301) befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 3 km. Aufgrund der Art der geplanten bzw. vorhandenen Nutzung und aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes, sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

8.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet umfasst einen erschlossenen und zu Wohnzwecken bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde. Die planerische Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die gewachsene Lage im Siedlungsbereich werden die mit der Nutzung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert. Zukünftige Gebäude werden nach den dann aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

8.5 Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Bodenschutzfachliche Belange sind im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes insofern nicht berührt, als dass im Plangebiet überwiegend bereits anthropogen überformte Siedlungsflächen / bauliche Nutzungen bestehen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt nicht vor.

II. Geräuschprognose (Anlage 1)