



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 226/2008

Produktbereich/Betriebszweig:
**51 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
19.05.2008

Tagesordnungspunkt:

Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Appelhülsen-Nord II" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Änderungsbeschluss und Beschluss zur Aufhebung gem. § 2 BauGB für die in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 84 und die entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen

Alternativ:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 der in Anlage 1 mit 1 gekennzeichneten Fläche für die Sportplatznutzung soll eingeleitet werden. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung soll eingeleitet werden.
2. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 84 für die in Anlage 1 mit 2 gekennzeichnete Fläche soll eingeleitet werden.
3. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 84 für die in Anlage 1 mit 3 gekennzeichnete Fläche soll eingeleitet werden.
4. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 für die in Anlage 1 mit 4 gekennzeichneten Fläche soll eingeleitet werden.
5. Die Erschließungssituation des neu geplanten Sportplatzgeländes soll geändert werden (siehe Anlage 1 Punkt 5).
6. Die Erschließungssituation im Bereich der Hellersiedlung soll geändert werden (siehe Anlage 1 Punkt 6) .
7. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84, Ergänzungen der textlichen Festsetzungen bzgl. Schallschutzmaßnahmen soll eingeleitet werden (s. Punkt 7).

Vorlage Nr. 226/2008

- Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 für die in Anlage 1 mit 7 gekennzeichnete Fläche soll eingeleitet werden (s. Punkt 8).

Finanzielle Auswirkungen:

Abwertung des Geländes in der Bilanz der GIG, Verwendung des nicht notwendigen Naturschutzausgleichs für andere planerische Maßnahmen, Einsparung des Kreisverkehrs an der Lindenstraße.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	04.06.2008	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	24.06.2008	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Aufgrund verschiedener Entwicklungen besteht ein Planerfordernis für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84.

Einzelmaßnahmen

1. Das Sportzentrum Appelhülsen soll vorerst nicht mehr auf die dafür im Bebauungsplan vorgesehene Fläche im Osten verlagert werden.

Die vorhandene Sportanlage soll saniert und könnte zu einem späteren Zeitpunkt um eine Sporthalle erweitert werden. Die zur Zeit nur befristet genehmigte Beachvolleyballanlage könnte zusätzlich planerisch dauerhaft gesichert werden.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist für das Sportplatzgelände Wohngebiet festgesetzt.

Um die Sportanlage dauerhaft zu sichern und erweitern zu können, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Im Bebauungsplan soll das Gelände als Fläche für Sportanlagen festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan muss ebenfalls entsprechend geändert werden.

Das in der April-Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen vorgestellte Lärmgutachten hat ergeben, dass die Lärmwerte für die Sportstätten auch in der schutzwürdigsten Zeit eingehalten werden. Das Lärmgutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auch ein möglicher Bau einer Sporthalle führt laut Gutachten nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmwerte. Lediglich für ein bislang nicht bebautes Grundstück werden die Werte nicht eingehalten. Darum soll für das Grundstück ebenfalls eine Änderung vorgenommen werden (siehe unter Punkt 4).

2. Der Bedarf an Siedlungsflächen im Ortsteil Appelhülsen entspricht nicht mehr den Erwartungen der neunziger Jahre. Mit dem Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ sind außerordentlich große Neubauflächen entstanden, die den Bedarf an Wohnbauland in Appelhülsen übersteigen. Die Qualität des Baulandes ist darum sehr entscheidend für einen Verkauf.

Ansprüche an die Lage und die Beschaffenheit von Wohnbauland ändern sich im Laufe der Zeit und die Planungen müssen sich an diese geänderten Bedürfnisse anpassen.

Vorlage Nr. 226/2008

Beispielsweise spielen Lärmbelastungen - wie hier durch die Bundesautobahn 43 - heute eine weitaus größere Rolle als früher.

Darum soll nun ein Teil des planerisch geschaffenen Wohnbaulandes zurückgenommen werden. Für den Fall, dass in Appelhülsen erneut ein Bedarf an Wohnbauland entsteht, der über die Reserven hinausgeht, muss erneut eine Abwägung über eine städtebaulich sinnvolle Verortung einer Fläche für Bauland in Appelhülsen vorgenommen werden.

Zurückgenommen wird der dritte Bauabschnitt und Teile des vierten Bauabschnittes. Für diesen besteht keine Erschließung, und die Flächen befinden sich größtenteils im Besitz der gemeindeeigenen Gewerbe- und Industrieförderungsgesellschaft. Soweit sich noch umzuwandelnde Bauflächen in privater Hand befinden, sind vertragliche Regelungen zu treffen. Darum ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes an dieser Stelle problemlos möglich. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung ist ebenfalls erforderlich. Die aufzuhebende Fläche ist anschließend sogenannter Außenbereich und wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die berechneten Ausgleichsleistungen für den Eingriff in die Umwelt können mit anderen Planungsvorhaben verrechnet werden.

3. Durch den Wegfall des dritten Bauabschnittes und Teilen des vierten Bauabschnittes sowie die Weiternutzung des Sportzentrums ändert sich die Erschließungssituation. Im gültigen Bebauungsplan ist als Anbindung des Kücklingswegs an die Lindesstrasse ein Kreisverkehr vorgesehen. Nach Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW kann dieser aufgrund der geänderten Situation entfallen. Der Landesbetrieb behält sich jedoch eine Nachforderung im Falle von Engpässen in Form einer Linksabbiegerspur, Querungshilfen oder einer Lichtsignalanlage vor. Für diese Anlagen ist im vorhandenen Straßenraum jedoch ausreichend Raum.

Durch eine Aufhebung des Bereichs mit dem Kreisverkehr steht einer Änderung des angrenzenden Spielplatzgrundstückes in ein Baugrundstück nichts mehr im Wege.

4. Für eine Teilfläche (vier Grundstücke à ca. 360 m²) werden die Richtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzrichtlinie für den Lärm, der von Sportstätten ausgehen darf, überschritten. Für diese Grundstücke muss im Planungsprozess eine tragbare Lösung entwickelt werden. Ein mögliches Vorgehen wäre die Verlagerung der Stellplätze für die

Vorlage Nr. 226/2008

Friedhofserweiterung auf das belastete Grundstück. Teilflächen können auch als private Grünflächen festgesetzt werden.

Das genaue Vorgehen wird im Bebauungsplanänderungsverfahren zusammen mit dem Umlegungsausschuss erarbeitet.

5. Durch den Photovoltaikpark wird die Zufahrt für die Stellplatzanlage der geplanten Sportanlage überplant. Da die verbleibende Restfläche vorerst als Reservefläche planerisch festgesetzt bleiben soll, muss die Erschließung sichergestellt werden. Darum soll die Zufahrt der Stellplatzanlage auf die andere Seite des Roggenbaches verlegt werden (s. Anlage 3). Dieses Vorgehen ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgesprochen.

6. Im Umlegungsgebiet Hellersiedlung soll die Erschließungssituation geändert werden. Dazu hat der Rat bereits im Jahr 2004 einen Grundsatzbeschluss gefasst. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung durch Brücken über den Bachlauf ist finanziell unverträglich. Günstiger wäre eine sog. Pfeifenkopferschließung über die bereits bebauten Grundstücke (s. Anlage 2) von der Hellerstraße aus. Die Grundstückseigentümer haben diese Lösung vorgeschlagen.

7. Bei den textlichen Festsetzungen sind zur Verbesserung der Lärmsituation innerhalb der Gebäude der zwingende Einbau von Schalldämmlüfter für Schlafräume für die im Bebauungsplan gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen zu ergänzen. Eine entsprechende Ergänzung würde nur Neubauten betreffen.

8. Im Bereich der Hofstelle soll ein ca. 2000 m² großer Teil des 4. Bauabschnittes bestehen bleiben für den keine neue Straßenerschließung erforderlich ist und für den mit wenig Aufwand die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sichergestellt werden kann. Dadurch entstehen keine Probleme für die Nutzung Sportplatzgeländes, die Richtwerte der 18- BImSchV werden eingehalten.

Anlage 1	Übersichtsplan mit allen Änderungen und Aufhebungen
Anlage 2	Detailplan Hellerstraße
Anlage 3	Detailplan Erschließung des geplanten Sportplatzgeländes

Verfasst:
gez. Schauer

gez. Schauer