

Erläuterungsbericht

„Wohngebiet Olympiastraße“

Gemeinde Nottuln

RaumPlan Aachen

12. November 2008

Erläuterungsbericht zum Strukturkonzept ,Wohngebiet Olympiastraße'

- **Anlass**

Der Bereich zwischen Olympiastraße im Westen, Dülmener Straße im Osten, der südlichen Grenze der südlichen Grundstücke an der Coubertin-Straße und einer gedachten Linie zwischen dem Bestandsweg auf dem Flurstück 17 und der südlichen Grenze des Baugebietes westlich der Olympiastraße soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Dülmener Straße sichergestellt und der südliche Ortsteil der Gemeinde Nottuln sinnvoll arrondiert werden. Die Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt und sind zukünftig vorrangig als Allgemeines Wohngebiet geplant. Der südlich angrenzende Bereich zwischen Olympiastraße und den Gehölzstrukturen entlang des vorhandenen Bachlaufs wird in das Plangebiet einbezogen und ist als Grünfläche für die Regenrückhaltung vorgesehen.

Der entsprechende Bedarf von Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Nottuln ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken aus der Gemeinde Nottuln und aus dem Einzugsbereich der Stadt Münster. Aufgrund der guten Lage zur Naherholung, zum Ortszentrum und zu den Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen ist die Fläche sehr gut für eine Wohnbebauung geeignet. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 7,8 ha.

- **Bestehendes Planungsrecht**

Der heutige Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Osten wird der Planbereich von der örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraße der K 18, Dülmener Straße tangiert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster sieht für den beanspruchten Bereich insgesamt Allgemeinen Siedlungsbereich vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

- **Bestandssituation**

Das Plangebiet in der Gemarkung Nottuln, Flur 66 setzt sich aus den heute landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 14, 15, 16, 18 und Teilen aus 17 und 20 zusammen. Das Plangebiet fällt topographisch von 95.5 m über NN im Nordwesten auf 88.5 m über NN im Süden ab. Die ackerbaulich genutzten Flächen weisen keinerlei Strukturelemente zur Gliederung der Flächen auf. Im Bereich der Bestandsbebauung an der Dülmener Straße befinden sich einzelne Laubbaumbestände und Rudimente von Obstwiesen.

Südlich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der beidseitig von Gehölzen gesäumt wird.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung im Westen des Plangebietes setzt sich aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einer GRZ um 0,3 zusammen. Die nördlich angrenzende Bebauung besteht vorrangig aus Doppelhäusern und Hausgruppen mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer GRZ um 0,4.

Die vorrangig landwirtschaftlich genutzte Bestandsbebauung entlang der Dülmener Straße ist eingeschossig mit einer für die Landwirtschaft typischen sehr geringen Grundflächenzahl.

In Verlängerung der Nurmistraße verläuft parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 15 von West nach Ost ein Mischwasserkanal in DN 800.

- **Ziel und Zweck der Planung**

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen trägt dem Umstand Rechnung, dass die Wohngebiete in der Gemeinde Nottuln, insbesondere die südlich des Ortszentrums liegenden, mittlerweile zugelaufen sind und damit in verkehrsgünstiger Lage kaum noch Baugrundstücke vorgehalten werden können.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Schaffung eines Wohngebietes, das seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang und am Landschaftsrand gerecht wird.

Im Rahmen der Planung ist beabsichtigt, energetische Aspekte bei der Gesamtkonzeption zu berücksichtigen. Es sind Grundstücksgrößen vorgesehen, die sich unter Berücksichtigung der heutigen wirtschaftlichen Situation in den Bestand einfügen.

- **Städtebauliches Konzept**

Zentrales Element und Leitidee des Konzeptes ist eine angerförmige Grünfläche, die sich mit einer Größe von ca. 2.800 m² in der Mitte des Plangebietes von Westen nach Osten erstreckt. Die HAUPTerschließung verläuft südlich entlang dieser Grünfläche. Am Westende des Angers knickt die HAUPTerschließung im stumpfen Winkel ab und mündet auf Höhe der Nurmistraße in die Olympiastraße. Am östlichen Ende des Angers verläuft die HAUPTerschließung in einer S-Kurve zunächst Richtung Norden und dann im rechten Winkel zur Dülmener Straße. Die Lage der HAUPTerschließung wird derart platziert, dass ca. 70 % der Länge des vorhandenen Mischwasserkanals innerhalb des Plangebietes unterhalb der HAUPTerschließungsstraße liegen wird. Der Zugang zu den restlichen 30 % wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, dass entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Der Straßenverlauf der HAUPTerschließung orientiert sich neben der Lage des Mischwasserkanals an der typischen geschwungenen Straßenverlaufsform in angrenzenden Wohngebieten. So werden durch die geschwungene Straßenführung stadträumliche Straßenabschnitte gebildet und der Blick begrenzt. Die Einschränkung der Einsehbarkeit führt verkehrstechnisch zwangsläufig zu einer Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit. Diese Reduktion des Verkehrsflusses wird zusätzlich durch gepflasterte platzartige Situationen im Bereich einmündender Straßen unterstützt.

Bei der Erschließungsform des Plangebietes handelt es sich um ein achsiales Erschließungsnetz: In eine beidseitig mit einer höherrangigen Straße verbundene Anliegersammelstraße münden beidseitig stich- oder schleifenstraßenförmige Netzelemente ein. Im vorliegenden Fall zweigt Richtung Süden eine Straßenschleife und eine Stichstraße, in Richtung Norden eine Straßenschleife mit zwei einmündenden Stichstraßen ab. Die kurzen Stichstraßen mit maximal vier Hauseinheiten weisen keine Wendeanlagen auf. Deshalb werden an den Stichstraßeneinmündungen Flächen zum Aufstellen von Abfallbehältern festgesetzt, um das Zurücksetzen von Müllfahrzeugen innerhalb der Stichstraßen zu vermeiden.

Durch die vorgeschlagenen Straßenbreiten von 8 m für die Haupterschließung und 6 m für Straßenschleifen und Stichstraßen ist sichergestellt, dass eine ausreichende Zahl von Besucherparkplätzen im Straßenraum untergebracht werden kann. Die privaten Stellplätze werden generell auf den Privatgrundstücken in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze vorgesehen.

Durch die gewählte Anordnung der Verkehrsflächen und den parallel liegenden zukünftigen Baufenstern wird sichergestellt, dass die Gebäude gartenseitig Südwest bis Südost orientiert sind. Lediglich im Bereich südlich der Bestandsgrundstücke an der Coubertin-Straße sind Grundstücke vorgesehen, deren Gartenflächen seitlich orientiert sind, um somit eine reine Nordlage zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden die Baufenster entsprechend platziert und gegliedert. An den kurzen Stichstraßen werden in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grünflächen Baugruppen mit jeweils vier Einzelhäusern angeordnet. Dadurch soll die Bildung von Nachbarschaften unterstützt werden.

Die Bebauung ist als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Insbesondere der nördliche Abschnitt entlang der Olympiastraße bietet sich aufgrund seiner Nähe zum Ortszentrum an, hier Doppelhäuser anzusiedeln.

Gemäß städtebaulichem Konzept werden insgesamt ca. 80 Grundstücke mit der Möglichkeit zur Einzel- und Doppelhausbebauung angeboten. Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 500 m² und eine Bandbreite von 300 m² bis 1.000 m². Im Bereich der Bestandsbebauung wird innerhalb des Bebauungsplanes die Möglichkeit eröffnet werden, die Grundstücke zu teilen und eine rückwärtige Bebauung vorzusehen. Diese Bebauung wird unmittelbar von der Dülmener Straße angefahren.

Die angerförmige zentrale Grünfläche hat für das zukünftige Wohngebiet die Funktion eines Quartiersplatzes und dient dem sozialen Miteinander, der Kommunikation und dem Spielen. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist im Einmündungsbereich der Haupterschließung in die Dülmener Straße vorgesehen. Aufgrund der Lärmemissionen der Dülmener Straße wird auf eine Bebauung unmittelbar an der Straße verzichtet. Die großzügige Grünfläche signalisiert ab Einfahrt in die Haupterschließung den grünpregten Charakter des zukünftigen Baugebietes.

Die öffentliche Grünfläche südlich des Baugebietes unmittelbar parallel zur Olympiastraße dient der Regenrückhaltung und teilweise der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Das gesamte Straßennetz des Baugebietes ist derart ausgerichtet, dass das Niederschlagswasser der Regenrückhaltung zugeführt werden kann. Von dem Regenrückhaltebecken ist ein Überlauf zu dem unmittelbar angrenzenden Entwässerungsgraben vorgesehen.

- **Umweltschützende Belange**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden heute ackerbaulich genutzt und weisen keine Gehölzbestände auf. Lediglich im Bereich der Bestandsbebauung befinden sich laub- und obstbaumbestandene Hausgärten. Zu den südöstlich gelegenen Baum- und Gehölzgruppen entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird mit der Bebauung ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass hier eine Beeinträchtigung des Baumbestandes ausgeschlossen ist. Aufgrund des geringen Vegetationsbestandes innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung die größten Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt ausüben wird. Die detaillierten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen. Die Planung sieht vor, das Regenwasser den südlich gelegenen Rückhalteflächen zuzuführen.

Durch die vorrangig südausgerichteten Dachflächen soll die aktive Solarenergienutzung durch Aufbringung von Solaranlagen unterstützt werden. Die Nutzung regenerativer Energien durch photovoltaische Anlagen und Wärmepumpen soll ermöglicht werden. Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Es ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt führen werden.

Aufgrund des Abrückens der Bebauung von der Dülmener Straße ist unter Berücksichtigung des heutigen Verkehrsaufkommens nicht von einer Lärmbelastung auszugehen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschreiten wird. Die Anbindung der HAUPTerschließung sowohl an die Olympiastraße als auch an die Dülmener Straße führt zur Aufteilung des Verkehrsaufkommens, dass durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes entsteht. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die Zunahme der Verkehre zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bestandsbebauung führen wird. Im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichtes werden die Belange der einzelnen Schutzgüter detailliert geprüft und die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt.

- **Städtebauliche Kennwerte**

Plangebiet		78.501 m²
• Bestandsflächen		13.860 m²
• Regenrückhaltung		9.557 m²
• Graben / Bestandsgehölze		2.928 m²
• Bruttobauland	(100%)	52.158 m²
- Wohnbauflächen	(78,2 %)	40.776 m ²
- Öffentliche Grünflächen	(7,7 %)	4.011 m ²
- Verkehrsflächen	(14,1 %)	7.371 m ²
• Hauseinheiten gesamt		

Σ 81