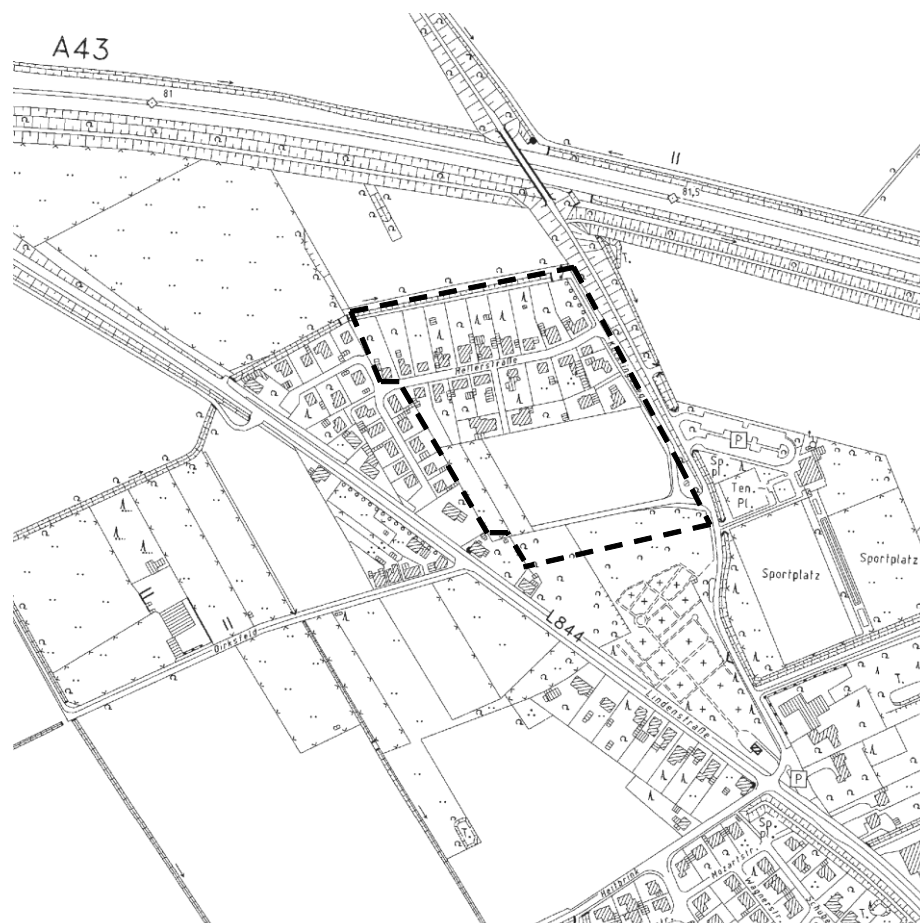




Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stand: Entwurf zur erneuten verkürzten Offenlage gem. § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Erforderlichkeit
3. Lage und Geltungsbereich
4. Verfahren
5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 - 5.1. Ziele der Raumordnung
 - 5.2. Flächennutzungsplan
 - 5.3. Landschaftsplanung
6. Planinhalte und Planfestsetzungen
 - 6.1. Städtebauliches Konzept
 - 6.2. Erschließung des Plangebietes
 - 6.3. Belange des Immissionsschutzes
 - 6.4. Planfestsetzungen
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 7.1. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 7.2. Sonstige Auswirkungen
8. Bodenordnung
9. Flächenbilanz

Anlage:

Berechnung von Schallimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123
„Hellersiedlung“

1. Ziel und Zweck der Planung

Bereits im Jahr 2001 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Entwicklung von Wohnbauland auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen. Grund war damals eine als dringend angesehene Nachfrage nach Wohnbauland. Angesichts der Lagegunst Appelhülsens mit nahem Bahnanschluss und der Nähe zur Autobahnauffahrt wurde für den Ortsteil Appelhülsen ein Wachstum in besonderem Maße gesehen.

In den folgenden Jahren zeigte sich jedoch, dass die Nachfrage deutlich hinter den Erwartungen zurück blieb. In Folge dessen soll auf einen Teil der im Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ ausgewiesenen Flächen für Wohnbauland verzichtet werden. Um den weiterhin in gewissem Umfang – wenn auch nicht so groß wie ursprünglich prognostiziert – ersichtlichen Bedarf bedienen zu können, soll der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes weiterhin als Wohnbauland entwickelt werden. Im Gegensatz zur sehr autobahnnahen Lage der aufgegebenen Bauabschnitte sind die Lärmbelastungen im Geltungsbereich etwas weniger gravierend. Weiterhin besteht eine größere Nähe zu den Versorgungsangeboten des Ortsteils. Städtebaulich besteht mit dem Baugebiet die Möglichkeit, eine Lücke des Ortsbildes zwischen Friedhof und der bestehenden Siedlung entlang der Hellerstraße zu schließen.

2. Erforderlichkeit

Trotz des bereits seit 2001 bestehenden Bebauungsplanes Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ konnte die Umsetzung des Baugebietes im Geltungsbereich nicht abgeschlossen werden. Grund hierfür war das noch nicht abgeschlossene Umlegungsverfahren. Während der Durchführung dieses Umlegungsverfahrens haben sich die Zielvorstellungen der Gemeinde Nottuln, aber auch die zu berücksichtigenden privaten Interessen verändert, so dass eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich ist. Dies betrifft insbesondere eine stärkere Nutzbarkeit hinsichtlich der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstückfläche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Ortsteil Appelhülsen zeigt sich gegenwärtig eine kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken – wenn auch auf geringerem Niveau als in den vergangenen Jahren. Nach der Rücknahme des dritten und vierten Bauabschnittes des Baugebietes Appelhülsen Nord II sind im Ortsteil Appelhülsen nur noch etwa fünf Baugrundstücke frei verfügbar (abgesehen von vereinzelten Baulücken in Privatbesitz). Ein Fortbestehen einer solchen Nachfrage wird weiterhin erwartet. Aktuelle Bevölkerungsprognosen erwarten für Nottuln ein weiteres Bevölkerungswachstum auf etwa 21.000 Einwohner im Jahr 2025 (Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune. Demografiebericht Nottuln 2009). Dies ist zwar weniger als ursprünglich prognostiziert, führt aber im Zusammenwirken mit weiter sinkenden Haushaltsgrößen und steigendem Wohnraum je Einwohner zu einem weiteren Bedarf an Wohnraum. Es ist zu erwarten, dass auf Grund der hohen Lagegunst Appelhülsens für Pendler in Richtung Münster (Bahnanschluss), gerade auch in diesem Ortsteil weiterhin eine Nachfrage nach Wohnraum besteht. Ein Ziel der Gemeinde ist es dabei, vor allem familiengerechtes Wohnen durch Bereitstellung von Bauland für den individuellen Hausbau zu fördern.

Um die Nachfrage zu decken, besteht somit Handlungsbedarf. Die entstehenden ca. 50 Wohneinheiten im neuen Baugebiet sowie etwa 10 Grundstücke im Bereich für die Nachverdichtung werden den Wohnraumbedarf im Ortsteil Appelhülsen mittelfristig decken können.

3. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Appelhülsen und umfasst etwa 5,3 ha. Im Norden endet er mit dem Ende des Siedlungsbereiches Hellersiedlung, im Süden grenzt eine gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen ist. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den Kücklingsweg begrenzt, im Westen durch die Bebauung entlang der Lindenstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Insbesondere dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung. Weiterhin sind die Voraussetzungen nach § 13a Abs 1 Nr. 1 erfüllt: Die zulässige Grundfläche beträgt 17.748 m².

Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Stattdessen wurde am 13.10.2010 im Amtsblatt darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit im Zeitraum von 20.10.2010 bis 02.11.2010 über die Ziele und des Bebauungsplanes informieren und äußern kann.

Darüber hinaus hat vom 03.11.2010 bis zum 02.12.2010 die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit gleichzeitiger Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 stattgefunden. Auf Grund hier eingegangener Stellungnahmen findet außerdem im Zeitraum vom 03.12.2010 bis zum 16.12.2010 eine erneute verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Baugesetzbuch statt. Gegenüber der Offenlage haben sich hier nur folgende untergeordnete Änderungen ergeben: Vergrößerung der Kurvenradien an zwei Straßenkreuzungen, Vergrößerung eines Wendeplatzes und Verlagerung einer Fläche für die Ver- und Entsorgung um etwa 100 m.

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

5.3. Landschaftsplanung

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

5.4 Bebauungsplanung

Bereits heute liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Geltungsbereich des seit dem 06.01.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“. Zu Schaffung einer übersichtlicheren Planstruktur wird künftig bei Planerfordernis, der sehr große Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ in mehrere eigenständige Teilpläne untergliedert. Der Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ wird nach Abschluss des Planverfahrens in dessen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ überlagern.

6 Planinhalte und Planfestsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist in zwei Teilabschnitte unterteilt. Der nördliche Bereich umfasst die bestehende Siedlung entlang der Hellerstraße. Die hier befindlichen freistehenden Einfamilienhäuser verfügen größtenteils über große und tiefe Grundstücke, die bislang in den zurückliegenden Bereichen ausschließlich gärtnerisch genutzt werden. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Ziel ist es dabei – im Gegensatz zum bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ auf aufwändige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen zu verzichten, um so die bauliche Nutzung der Gärten für die Eigentümer attraktiver zu machen.

Im südlichen Teilbereich soll hingegen ein neues etwa 50 Wohneinheiten umfassendes Wohngebiet entstehen. Ausgehend von einer neuen Planstraße, die bestehende Wegestrukturen aufnimmt, entwickeln sich mehrere Stichstraßen in das Quartier hinein, die zu einer Anzahl von kleinen und überschaubaren Teilquartieren führt. In Anlehnung an den umgebenden Baubestand ist das neue Wohngebiet weitgehend für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ausgelegt. Um im südlichen Bereich eine klare Siedlungskante zum angrenzenden künftig als Friedhof genutzten Bereich zu schaffen, sind dort auch Hausgruppen zulässig.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Für die innere Erschließung wird die bestehende Wegestruktur eines Wirtschaftsweges und einer von der Hellerstraße aus abzweigenden Stichstraße aufgegriffen. So kann ein fließender Übergang zwischen alter und neuer Siedlung entstehen. Von dieser durch das gesamte Wohngebiet verlaufenden Erschließungsstraße zweigen mehrere Stichstraßen ab. Das Wohngebiet wird über den Kücklingsweg an die Lindenstraße (L 844) angebunden. Das neue Wohngebiet sowie die Grundstücke, die zur Nachverdichtung bereit stehen, erzeugen einen Kfz-Verkehr von etwa 270 Pkw täglich. Das übrige Verkehrsnetz, insbesondere der Kücklingsweg sowie der Knoten Kücklingsweg / Lindenstraße, sind zur Aufnahme dieses Mehrverkehrs in der Lage. Sollte sich im Zuge der weiteren Entwicklung zeigen, dass der Knoten Kücklingsweg / Lindenstraße nicht zur Aufnahme des Verkehrs in der Lage ist, kann dort ein Ausbau des Knotens erfolgen.

In fußläufiger Entfernung an der Lindenstraße befindet sich die Haltestelle Hellerstraße. Über die hier verkehrenden Busverbindungen (stündlich verkehrender Taxibus sowie Busse für den Schülerverkehr) ist insbesondere die Erreichbarkeit des Ortsteils Nottulns mit den weitergehenden Versorgungsangeboten sowie den weiterführenden Schulen sichergestellt. Für den überörtlichen Verkehr ist der in 1,5 km Entfernung befindliche Bahnhof Appelhülsen, von dem im 30 min-Takt eine Verbindung nach Münster und in Richtung Essen besteht, von besonderem Gewicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das neue Baugebiet kann an einen ausreichend großen Schmutzwasserkanal im Kücklingsweg angeschlossen werden, der das Schmutzwasser der Kläranlage Appelhülsen zuleitet.

Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser kann auf Grund der dort vorliegenden Bodenverhältnisse nicht vor Ort versickert werden und wird stattdessen in das angrenzenden Regenrückhaltbecken eingeleitet und von dort gedrosselt in das angrenzende Gewässer eingeleitet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Trinkwasserversorgung kann eine neue Leitung von der Lindenstraße über die Friedhofsfläche zum Gebiet erfolgen.

Die übrigen Versorgungsträger werden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB über das Vorhaben informiert.

Nahversorgung / Schulangebot

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln befindet sich im Kern von Appelhülsen ein Nahversorgungsbereich. Diverse Geschäfte – insbesondere zwei Lebensmittelsupermärkte – erfüllen hier die Aufgabe der Nahversorgung im Bereich des täglichen Bedarfes. Das Nahversorgungszentrum ist vom Plangebiet fußläufig in etwa 500 m erreichbar.

Die Grundschule Appelhülsen ist in etwa 800 m fußläufig erreichbar. Das Angebot weiterführender Schulen ist im Ortsteil Nottuln verfügbar. Hierhin bestehen Busverbindungen.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Lärmimmissionen, Straßenverkehr

Trotz einer in der Vergangenheit bereits durchgeführten aktiven Lärmschutzmaßnahme (Bau eines Lärmschutzwalles entlang der A 43) kommt es im gesamten Plangebiet zu einer Überschreitung der Lärmrichtwerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“. Ursache hierfür sind die Verkehrslärmimmissionen der nördlich in einem Abstand von etwa 300 m verlaufende Autobahn A 43 und in einem geringeren Maße die fast unmittelbar angrenzende Lindenstraße (L 844).

Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen sollen im Zuge des Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden. Unabhängig von diesem Bebauungsplan erstellte Lärmgutachten haben gezeigt, dass weiterführender aktiver Lärmschutz an der A 43 (z.B. durch Verschließen der Lücken im Wall oder Aufsetzen einer Lärmschutzwand) auf den neu zu bebauenden Bereich nur geringe Auswirkungen haben. Sie führen zu einer Senkung der Lärmimmissionen im Höchstfall um etwa 1-2 dba, also einem nicht wahrnehmbaren Unterschied. Lärmschutzmaßnahmen an der Lindenstraße sind städtebaulich nicht möglich und wünschenswert, da dort straßenbegleitend bereits eine Bebauung existiert, die nicht durch eine Lärmschutzwand völlig von der Lindenstraße abgetrennt werden kann.

Das heißt, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen durch geeigneten passiven Lärmschutz (z.B. Schallschutzverglasung, Belüftungstechnik etc.) der erforderliche Lärmschutz sichergestellt werden muss. Die Anforderungen an diese Lärmschutzmaßnahmen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung bestimmt, die der Begründung beiliegt (siehe Anlage) und entsprechende textliche Festsetzungen formuliert.

Dabei muss durch die künftigen Bewohner allerdings eine Beeinträchtigung des Außenwohnbereichs hingenommen werden, da dieser durch passiven Lärmschutz nicht vor Lärmeinwirkungen geschützt werden kann.

Insgesamt soll trotz der vorhandenen Lärmimmissionen dieser Standort für die Wohnbebauung genutzt werden, da er wie oben beschrieben innerhalb der Ortslage Appelhülsens eine hohe Standorteignung aufweist (Innenentwicklung, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen). Alternativstandorte befänden sich noch näher an der Autobahn oder an der Bahnstrecke, die ebenfalls zu hohen Lärmimmissionen führt.

Lärmimmissionen, Sportlärm

Östlich an das Plangebiet grenzt eine größere Sportanlage an. Ursprünglich sollte diese an einen anderen Standort ausgelagert werden. Da für diesen Bereich die weitere Wohnbaulandentwicklung gestoppt wurde, ist nun der langfristige Verbleib der Sportanlage an dieser Stelle zu erwarten. Gegenwärtig sind hier zwei Fußballplätze, ein Beachvolleyballplatz, zwei Tennisplätze sowie ein Vereinsheim vorhanden. Langfristig ist hier zudem die Errichtung einer Sporthalle denkbar.

Zu den durch diese Anlage auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Dekra 2007: Berechnung von Schallimmissionen (Sportanlagen)). Demnach war ausschließlich für den äußersten südöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine Überschreitung der Grenzwerte der 18. BImSchV zu erwarten. Auf diese Problemstellung wurde mit dem Verzicht auf zwei Wohnbaugrundstücke an dieser Stelle reagiert. Hier soll nun das Regenrückhaltebecken errichtet werden.

Boden

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen im Geltungsbereich gem. Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht vor. Eine andere als eine landwirtschaftliche Vornutzung im südlichen Bereich sowie Wohnnutzung im nördlichen Bereich ist seitens der Gemeinde nicht bekannt.

6.4 Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Neben der Hauptnutzungsart Wohngebäude sind weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vorgesehen. Diese Nutzungsarten sollen der Versorgung und der Kommunikation innerhalb des Gebietes dienen und einer Monotonie innerhalb der Nutzung vorbeugen.

Die allgemein im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung ‚Tankstellen‘ werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgeschlossen, weil diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebtem Gebietscharakter widersprechen.

Maß der baulichen Nutzung

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 – festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse auf 0,4 (bei einem Vollgeschoss) und 0,8 (bei zwei Vollgeschossen) festgesetzt, um auch hier eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (neues Baugebiet) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt. So wird einerseits ebenfalls eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt, zum anderen aber auch kein Maß festgesetzt, dass das in Appelhülsen baulich häufig in Wohngebieten vorhandene Maß überschreitet.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches – also dem bereits bestehenden Baugebiet – wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse jedoch auf eins beschränkt. Hiermit wird auf die hier vorhandene Bebauung reagiert, die in der Regel maximal ein Vollgeschoss umfasst. Um diese hinsichtlich der Geschossigkeit weitgehend homogene Bebauung zu erhalten und um im Falle einer Nachverdichtung keine städtebaulich unerwünschten Höhengsprünge auf engem Raum zu ermöglichen, wird somit die Zahl der Vollgeschosse hier stärker eingeschränkt als im angrenzenden Neubaubereich.

Weiterhin wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete für Wohngebäude eine maximale Firsthöhe festgesetzt. So kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke – auch im angrenzenden bereits

bebauten Bereich – durch Schattenwurf begrenzt werden und sich ein harmonisches Straßenbild ergeben. Bezugsbasis ist die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden Straßengradiente. Dabei ist jeweils diejenige Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen, die sich vor der Haupteingangsseite des geplanten Gebäudes befindet.

Weiterhin wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete für Hauptbaukörper eine maximale Firsthöhe von 10,0 m bei Bebauung mit einem Vollgeschoss und 12,0 m bei Bebauung mit zwei Vollgeschossen bezogen auf die Oberkante der Straßengradiente vor dem Grundstück festgesetzt. So kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke – auch im angrenzenden bereits bebauten Bereich – durch Schattenwurf begrenzt werden und sich ein harmonisches Straßenbild ergeben.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird im gesamten Geltungsbereich eine offene Bebauung vorwiegend mit Einzel- oder Doppelhäusern festgeschrieben. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht und eine weitestgehende Durchgrünung des Wohngebietes garantiert. Im südlichen Bereich angrenzend an die Friedhofserweiterungsfläche wird keine Einschränkung der Haustypen vorgenommen, um hier neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zu ermöglichen. Durch dieses Angebot wird der potentiellen Nachfrage nach kleineren Grundstücken entsprochen. Städtebaulich bietet sich hier zudem die Möglichkeit bei Nutzung dieser Möglichkeit eine klare Siedlungskante zum Friedhof zu entwickeln.

Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen großzügig festgelegt, um privaten Gestaltungsvorstellungen ausreichend Möglichkeiten auf dem Grundstück zu belassen. Außerdem wird so dem einzelnen Grundstückseigentümer ermöglicht, sein Haus optimal in Hinblick auf die solare Nutzbarkeit zu errichten. Die Baugrenzen werden dabei in einem Abstand von drei Metern zu den Verkehrsflächen, Grünflächen oder Grenzen des Geltungsbereiches festgesetzt. Einzig im Bereich der kurzen Stichstraßen ist dieses Maß teilweise auf 1,50 m verringert worden, um hier eine zu starke Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit einzelner Grundstücke zu verhindern. Angrenzend an die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün, Gewässer wurde zum Schutz des Gewässers der Abstand auf 5 m erhöht.

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.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung

innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für Familien. Dadurch werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen werden auch für spielende Kinder nutzbar gemacht.

Verkehrsflächen

Das Gebiet wird wie im Abschnitt 6 erläutert durch eine Ringstraße – bestehend aus Teilen der Hellerstraße, dem Kücklingsweg sowie der Planstraße – erschlossen, an die mehrere Stichstraßen angehängt sind. Insgesamt ist bei der gewählten Erschließungsstruktur und der prognostizierten Verkehrsstärke zu erwarten, dass ruhige Wohnstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Die 6,5 m breiten und als Mischverkehrsfläche ausgeführten Straßen führen einerseits zu einer angemessenen Verkehrsberuhigung und erlauben andererseits eine vielfältige Nutzung der Straßen einschließlich einer Nutzung durch den ruhenden Verkehr. Einzelne sehr kurze Stichstraßen, die nur maximal 3-4 Grundstücke erschließen, werden schmaler und ohne Wendemöglichkeiten ausgeführt.

Flächen für die Ver- und Entsorgung

Östlich des Kücklingsweges wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt, um die entsprechende Versorgung des neuen Wohngebietes sicher zu stellen. Auf Wunsch des Versorgungsträgers wird dieser Standort aus dem Bereich des Grabens hier hin verlagert. Auf Grund hier verlaufender Leitungen der Telekom ist der Standort gegenüber ersten Überlegungen etwa 100 m nach Norden verrückt worden und befindet sich nun gegenüber der Einmündung Hellerstraße.

Im äußersten Südosten des Gebietes wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, dass das im Gebiet anfallende Regenwasser aufnehmen und gedrosselt in den angrenzenden Bachlauf einleiten kann.

Grünflächen

Im Plangebiet selbst sind nur zwei kleine Grünflächen vorhanden. Größere Grünflächen, die der Erholung dienen, befinden sich außerhalb des Plangebietes, sind jedoch fußläufig zu erreichen (z.B. der Spielplatz am unmittelbar angrenzenden Sportzentrum).

Am Nordrand des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün, Gewässer“. Diese umfasst den hier verlaufenden Graben, der bereits heute stark eingegrünt ist und so dauerhaft gesichert bleibt. In der ursprünglichen Planung war hier die mehrfache Querung des Grabens mit Brücken zur Erschließung der dahinter liegenden Grundstücke vorgesehen. Auf diese Querungen wird in diesem Bebauungsplan aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen verzichtet.

Am Südrand des Plangebietes stellt eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ eine Verbindung des Wohngebietes mit der südlich direkt an das Plangebiet

angrenzenden vorgesehenen Friedhofserweiterungsfläche sicher. Hier kann außerdem ein Fußweg zur Lindenstraße hergestellt werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger. Grund für das Geh- und Fahrrecht ist die langfristige Sicherstellung der Zugänglichkeit des Friedhofes an dieser Stelle. Außerdem kann kurzfristig ein Fußweg zur Lindenstraße erstellt werden, um die Fußwege der Bewohner des Plangebietes in diese Richtung zu verkürzen. Zur Versorgung des Gebietes ist es weiterhin erforderlich, die in der Lindenstraße verlaufenden Leitungen zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Trinkwasserversorgung.

Wasserflächen / Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im äußerst nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Graben, der insbesondere dem lokalen Regenwasserabfluss dient. Neben der sich hier befindlichen öffentlichen Grünfläche wird auch in einem Uferstreifen der angrenzenden privaten Flächen eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Verbunden mit der textlichen Festsetzung, dass in diesem Bereich jegliche bauliche Anlagen (also z.B. auch Einfriedungen, Stellplätze und Nebenanlagen) unzulässig sind, kann hier die Qualität und Leistungsfähigkeit des Gewässers sichergestellt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie in Abschnitt 6.3 näher erläutert, muss auf Grund der im gesamten Plangebiet überschrittenen Lärmrichtwerte durch die Bauherren passiver Schallschutz vorgesehen werden. Um diese Anforderlichkeit näher zu definieren, wurde eine fachliche Begutachtung durchgeführt, die der Anlage zur Begründung zu entnehmen ist.

Nach den Berechnungen der RLS-90 ergeben sich für die vom Lärm am stärksten betroffenen Fassaden einzelner Gebäude (nördlich und unmittelbar südlich der Hellerstraße) Beurteilungspegel zwischen $L_r = 62$ und 67 dB(A) .

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 18005 und VDI 2719 liegen aufgrund des Zuschlages für Straßenverkehrslärm nördlich und unmittelbar südlich der Hellerstraße zwischen $L_a = 65$ und 70 dB(A) . Das entspricht nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich **IV**.

Südlich der Hellerstraße (mit Ausnahmen werden maßgebliche Außenlärmpegel zwischen $L_a = 65$ und 60 dB(A)) erreicht. Das entspricht nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich **III**.

In einzelnen abgeschirmten Bereichen können maßgebliche Außenlärmpegel von $L_a \leq 60 \text{ dB(A)}$ erreicht werden. Das entspricht nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich **II**.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der Rasterlärmkarte „Verkehrsgeräusche zur Tageszeit im 1. OG“ entnommen werden (siehe Anlage zu dieser Begründung).

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um eine heranrückende Wohnbebauung handelt und bereits Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn errichtet wurden, beschränken sich weitere Maßnahmen auf den passiven Schallschutz.

Diese beziehen sich i.d.R. auf die Auswahl von Schallschutzfenstern sowie von notwendigen Be- und Entlüftungssystemen.

Um den Schallschutz für die Räume zu gewährleisten, müssen die Fenster geschlossen bleiben. Zusätzlich sind Zwangsbe- und Entlüftungssysteme zu installieren, um das entsprechende Raumklima zu gewährleisten.

Bei Niedrigenergiehäusern sind diese Systeme bereits vorgesehen, so dass bei der Planung der Gebäude nur auf einen ausreichenden Schallschutz der Begrenzungsflächen (Fassaden, Dach etc.) zu achten ist.

Durch die Zwangsbe- und Entlüftungssysteme bzw. durch Niedrigenergiehäuser werden die Innenräume geschützt. Die Außenbereiche wie Garten, Balkone oder Terrassen erhalten hierdurch keinen Schutz, so dass es weiterhin zu Überschreitungen kommt.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW

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.

Einzigste Einschränkung ist hier die Dachgestaltung. Sowohl die bestehende Bausubstanz als auch die Bebauung im gesamten Ortsteil Appelhülsen ist durch geneigte Dächer geprägt. Dies soll als einheitliches Element aufgegriffen werden. Deshalb wird 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.

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

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. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Abwägung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt. Auch ein Ausgleichserfordernis besteht nicht. An dieser Stelle erfolgt eine allgemeine Ermittlung und Bewertung der berührten Umweltbelange.

Zustandsbeschreibung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird gegenwärtig bereits durch Wohngebäude mit den zugehörigen privaten Gärten genutzt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Besonders wertvolle Elemente wie Heckenstrukturen oder ausgeprägte Feldsäume bestehen auf der Fläche nicht.

Prägendes Strukturelement ist ein am nördlichen Ende des Plangebietes befindliches Gewässer, das von einer begleitenden Gehölz- und Krautstruktur umstanden ist.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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 werden. Im südlichen Bereich entsteht jedoch ein neues Baugebiet, für das zusätzlich Boden in Anspruch genommen wird. Es kommt dabei zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Diese ist auf Grund der vorherrschenden Baulandnachfrage begründet und dient der Schaffung familiengerechten Wohnraumes. Zur Begrenzung der Inanspruchnahme wird im Gebiet eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte (GRZ 0,4 sowie zwei Vollgeschosse) zugelassen.

In der gesamten Gemeinde liegen derzeit keine alternativen Flächen zur Wiedernutzbarmachung (etwa Brachflächen) vor. Eine bauliche Verdichtung wird wie erläutert zusätzlich durch den Bebauungsplan vorbereitet. Zusätzlich handelt es sich bei dem Baugebiet um eine Maßnahme der Innenentwicklung; ein weiteres Ausufern des Ortsteiles in den Freiraum wird so verhindert.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird im südlichen Bereich ein neues Wohngebiet ermöglicht und im nördlichen Bereich eine Nachverdichtung erlaubt.

Das neue Wohngebiet führt zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dabei kommt es zu einer 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. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung wird auf die Querung mit mehreren Brücken zur Grundstückerschließung verzichtet und so die bisherige Qualität des Gewässers dauerhaft erhalten.

Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten. Da das Plangebiet von Bebauung umschlossen ist, ist es vom Landschaftsraum aus nicht oder nur gering wahrnehmbar.

7.2 Sonstige Auswirkungen

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ein Hinweis zur Verpflichtung der Meldung dieser Funde ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8. Bodenordnung

Die Flächen des neuen Wohngebiets befinden sich im Eigentum zahlreicher Einzeleigentümer. Auf Grund des Zuschnittes sind diese Flächen gegenwärtig nicht zu Wohnzwecken nutzbar. Deshalb findet ein Umlegungsverfahren statt, dessen Abschluss kurzfristig nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	44.370 m ²
Straßenverkehrsflächen:	6.583 m ²
Grünflächen:	1.704 m ²
Flächen für die Ver- und Entsorgung:	<u>661 m²</u>
gesamt:	53.318 m ²