



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 118/2011

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
28.10.2011

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 124 "Ehemalige Molkerei, Appelhülsen"; hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 1 gegebenen Abwägungsempfehlungen werden beschlossen.
2. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ (siehe Anlage 2) wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung (siehe Anlage 3) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss entstehen keine Kosten. Falls Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgen diese durch die Flächeneigentümer ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	16.11.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	13.12.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Am 21.12.2010 (SV 190/2010) hat der Rat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei“ aufzustellen; in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses vom 11.05.2011 folgte ein Sachstandsbericht (SV 029/2011).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann nunmehr abgeschlossen werden.

Ziele des Bebauungsplans

Die derzeitigen Nutzer des Plangebietes – Raiffeisen Steverland – werden im Jahr 2012 den Standort Appelhülsen aufgeben. Das Gelände droht brach zu fallen. Ziel ist es nun, das Plangebiet für eine städtebaulich geordnete Nachnutzung zu überplanen. Dabei sind insbesondere Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, da das Plangebiet im Süden an die stark emittierende Bahnstrecke mit einem dahinterliegenden Industriegebiet grenzt und im Norden an ein schutzbedürftiges Wohngebiet grenzt. Darüber hinaus ändert sich die städtebauliche Situation, da der gegenwärtig bestehende Bahnübergang durch eine Unterführung ersetzt werden soll.

Übersicht über die wichtigsten Festsetzungen

Details zu den Festsetzungen können der Begründung entnommen werden (siehe Anlage 3). Die Begründung enthält zudem ein Bodengutachten, ein Schallgutachten zum Thema Schienenverkehrslärm sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung.

Gliederung des Plangebietes

Das heute ausschließlich als Gewerbefläche genutzte Gelände soll künftig in einer abgestuften Variante sowohl als Mischgebiet im nördlichen Bereich als auch als Gewerbegebiet im Süden genutzt werden. Damit soll die Funktion als Bindeglied zwischen dem südlich befindlichen Industriegebiet und dem nördlich befindlichen allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete erfolgt zudem eine Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass NRW.

Auftakt des Ortsteils Appelhülsen / Bebauung entlang der Bahnhofstraße

Weiterhin wird ein besonderes Augenmerk auf den Bereich entlang der Bahnhofstraße gelegt. Diese verbindet seit Aufnahme des Bahnverkehrs in den 1870er Jahren den Bahnhof mit dem Ortskern. Entlang der Straße hat sich eine dichte Bebauung mit einer einheitlichen Bauflucht entwickelt. Diese soll am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs auch unter perspektivischer Berücksichtigung der künftigen Bahnunterführung wieder ihre Fortsetzung finden, nachdem die hier befindliche Bebauung teilweise im Zuge der Vorbereitungen für die Bahnunterführung abgerissen wurde. Hierfür wird in dem Bereich des Mischgebietes, das direkt an die Bahnhofstraße grenzt, eine Baulinie sowie eine Mindestbauhöhe festgesetzt. So kann zudem ein deutlich erkennbarer Auftakt des Ortsteils Appelhülsen entstehen.

Schienenverkehrslärm

Durch die Bahnstrecke kommt es zu einer deutlichen Lärmbelastung. Im Tageszeitraum werden nur im Nahbereich der Bahnlinie die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten; daher wird in diesem Bereich die Errichtung von Betriebswohnungen gänzlich ausgeschlossen.

Vorlage Nr. 118/2011

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 hingegen im gesamten Geltungsbereich (z.T. deutlich) überschritten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Dazu werden den Gebieten Lärmpegelbereiche zugeordnet, für die jeweils beim Bau bestimmte Schalldämm-Maße nachzuweisen sind. Ferner werden für den Schutz von Schlafräumen Festsetzungen zur Belüftung getroffen.

Auf aktiven Schallschutz wird angesichts der weit überwiegend gewerblichen Nutzung des Plangebietes verzichtet – auch vor dem Hintergrund, dass während der meisten Zeit der Betriebsstunden (tagsüber) keine Überschreitung der Richtwerte zu erwarten ist. Durch aktiven Lärmschutz entstände hier angesichts der wenigen Betroffenen ein übermäßiger Aufwand. Das Mischgebiet, in dem auch eine Wohnnutzung möglich ist, wird nur in dem Teil des Geltungsbereiches festgesetzt, in dem der geringste Lärmpegelbereich festgesetzt wird.

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahmen mit Abwägungsempfehlungen
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 3: Begründung mit Anlagen (Abstandsliste, Bodengutachten, Lärmgutachten, Artenschutzrechtliche Vorprüfung)

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand