



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 076/2011

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
08.09.2011

Tagesordnungspunkt:

Rahmenplan "Nottuln Nord 2025"

Beschlussvorschlag:

Der Rahmenplan Nottuln Nord (siehe Anlage 1) wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Er soll als Richtschnur für die künftige Gemeindeentwicklung im nördlichen Bereich von Nottuln dienen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ca. 2.000 € für das Lärmgutachten; weitere Kosten entstehen erst bei konkreter Gebietsentwicklung.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	29.09.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	11.10.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Zwischen Buckenkamp, Uphovener Weg und Hagenstraße“ wurde aus den Reihen des Gemeindeentwicklungsausschusses die Anregung vorgebracht, bei diesem Prozess auch einen erweiterten Bereich im Norden des Ortsteils Nottuln in die Planung einzubeziehen.

Dieses Vorgehen ist zu begrüßen, da sich durch den Bau der Ortsumgebung die Rahmenbedingungen in diesem Bereich grundlegend ändern. Zwischen Ortsumgebung und dem bisher bebauten Bereich bietet sich die Möglichkeit, eine langfristige Abrundung des Ortskerns mit Schaffung einer endgültigen und attraktiven Siedlungskante zu schaffen und gleichzeitig den bereits besiedelten Bereich – für den größtenteils keine Bebauungspläne bestehen – an die heutigen und künftigen Anforderungen der Siedlungsentwicklung anzupassen.

Um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, hat die Verwaltung den Entwurf für einen Rahmenplan „Nottuln Nord 2025“ erarbeitet (siehe Anlage 1). Dieser Rahmenplan soll als Richtschnur für die städtebauliche Entwicklung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dienen. Bei einer weitergehenden Planung ist eine Vertiefung für Teilbereiche denkbar.

Zwischen Ortsumgebung und bebautem Bereich: Potential für neue Wohngebiete?

Die bisherige Siedlungskante im Norden Nottulns ist nur wenig harmonisch: Einseitig bebaute Straßen, ein nicht klar definiertes Ende des Siedlungsbereiches, keine Eingrünung oder ähnliches. Dabei ist die Lagegunst für eine Wohnbebauung in diesem Bereich durchaus hoch. Dadurch, dass die bisherige Siedlungsentwicklung Nottulns stark auf die Bereiche südlich und westlich des Ortskerns ausgerichtet war, bietet sich hier die Möglichkeit ortskernahe Wohngebiete zu schaffen. Weiterhin sprechen die gute Verkehrsanbindung, die gute Versorgungsinfrastruktur oder auch die Nähe zu den Baumbergen für den Standort. Auch der Eingriff in Natur und Landschaft ist als gering einzustufen, da durch die Ortsumgebung ohnehin eine Abtrennung von der offenen Landschaft und den dort liegenden Biotopen stattfindet.

Denkbar wäre es an diesem Standort neben konventionellen Einfamilienhausgebieten auch „besondere“ Baugebiete umzusetzen. Einerseits wäre zum Beispiel im westlichsten Bereich angrenzend an Krankenhaus und Altenwohnen ein Grundpotential für weitere altengerechte Wohnformen denkbar.

Andererseits könnte im östlichsten Bereich Potential für eine sogenannte Klimaschutzsiedlung bestehen. Unter diesem Begriff verbirgt sich die Fortführung des Programms 50 Solarsiedlungen in NRW. Bei Aufnahme in dieses Landesprogramm werden Bauherren bei der Umsetzung einer besonders klimaschützenden Bauweise finanziell gefördert. Hierfür muss aber auch das Baugebiet eine ganze Reihe von Anforderungen erfüllen. An diesem Standort wären die Grundvoraussetzungen für eine solche Siedlung voraussichtlich erfüllbar (Nähe zum Ortskern, Nähe zur Nahversorgung, gute ÖPNV-Anbindung, gute Südausrichtung der Gebäude). Nähere Informationen zum Programm finden Sie unter www.100-klimaschutzsiedlungen.de.

Vorlage Nr. 076/2011

Verkehrslärm durch die Ortsumgehung: ein Hindernis bei der Gebietsentwicklung?

Angesichts der an die Ortsumgehung heranrückenden Wohnbebauung stellt sich die Frage, ob die Lärmbelastung hier nicht für eine weitere Wohngebietsentwicklung zu hoch ist. Um die grundsätzliche Eignung des Standortes frühzeitig zu prüfen, hat die Verwaltung ein Lärmgutachten beauftragt. Den ersten nun vorliegenden Ergebnissen (siehe Anlage 2) kann entnommen werden, dass die möglichen neuen Wohngebiete keiner bedeutsamen Beeinträchtigung durch die Ortsumgehung unterliegen würden. Die Grenzwerte der maßgeblichen DIN 18005 werden unterschritten. Eine gewisse (wenn auch nicht allzu starke) Überschreitung der Richtwerte wäre hingegen jeweils in der ersten Baureihe entlang der direkt angrenzenden Landes- und Kreisstraßen zu erwarten (Schapdettener Straße, Havixbecker Straße und Uphovener Weg). Hier wären in der jeweils ersten Baureihe gewisse passive Lärmschutzmaßnahmen oder u.U. teilweise ein kleiner Lärmschutzwall erforderlich.

Insgesamt lässt sich jedoch festhalten, dass die Belastung durch Verkehrslärm kein grundsätzliches Hindernis bei der Gebietsausweisung wäre.

Zum Verständnis der Lärmkarten:

Die erste und die zweite Karte zeigen ausschließlich die Verkehrslärmbelastung durch die Ortsumgehung jeweils einmal tags und einmal nachts; die dritte und vierte Karte zeigen eine kombinierte Lärmbelastung durch Landes- und Kreisstraßen sowie Ortsumgehung in den für eine Bebauung in Frage kommenden Bereichen ebenfalls tags und nachts. Die Richtwerte der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dba und nachts 45 dba.

Zeitpunkt der Entwicklung

Die Verwaltung schlägt vor, eine Gebietsentwicklung in diesem Bereich erst bei tatsächlichem Baubeginn der Umgehungsstraße zu forcieren, da erst dann eine kurzfristige Fertigstellung der Ortsumgehung zu erwarten ist (keine Belastung durch Bauaktivitäten) und auch erst dann für mögliche Grundstücksinteressenten auch wirklich die künftige Struktur (z.B. Abstand zur Ortsumgehung) tatsächlich vor Ort erkennbar ist. Dennoch sollten bis zu diesem Zeitpunkt Möglichkeiten zur Umsetzung sondiert werden (Verhandlung mit Grundstückseigentümern und möglichen Investoren etc.). Insgesamt ist angesichts der verfügbaren Flächengröße allerdings nur mit einer langfristigen, sukzessiven Umsetzung zu rechnen.

Ein grüner Rand in Nottulns Norden

Mit Bildung einer endgültigen Siedlungskante könnte die bestehende Promenade ein Pedant im Norden erhalten. Langfristig wäre ggf. sogar eine kreisförmige Führung in bzw. am Rande des gesamten Ortsteils Nottuln denkbar. In Verbindung mit einer Eingrünung der neuen Baugebiete könnte dieser „grüne Gürtel“ auch als Ausgleichsfläche dienen. Insbesondere dort, wo die verbleibenden Flächen zwischen Ortsumgehung und künftiger Siedlung sehr klein werden, ist ggf. eine landwirtschaftliche Nutzung kaum noch wirtschaftlich. Dort könnte die Gemeinde (oder ein anderer Interessent) Flächen für den Naturschutzausgleich erwerben. So könnte einerseits der Charakter des grünen Randes gestärkt werden und zum anderen für die Landwirtschaft besser geeignete Flächen geschont werden.

Zu der Entwicklung eines solchen grünen Randes gehört es auch, attraktive Ortseingänge zu schaffen. Bisher ist der Auftakt des Ortsteils Nottulns aus Norden kommend kaum erkennbar. Da durch den Bau der Ortsumgehung Verbindungen zwischen Nottuln und den Baumbergen verloren gehen oder diese an Attraktivität verlieren, sollte außerdem die Verbindungsfunktion zu diesem bedeutsamen Naherholungsgebiet und touristischem Bereich gestärkt werden.

Nachverdichtung und grüne Strukturen

Für den bestehenden besiedelten Bereich bestehen überwiegend keine Bebauungspläne. Erkennbar ist dieser Bereich jedoch in der letzten Zeit einem verstärkten Siedlungsdruck ausgesetzt. Auf Grund der fehlenden Bebauungspläne hat die Gemeinde hier gegenwärtig kaum Einflussmöglichkeiten, da nach § 34 BauGB auf Grund der vorhandenen sehr heterogenen Bebauung eine sehr weitreichende Bebaubarkeit besteht. Insofern sollte die Gemeinde auch für diesen Bereich eine Zielkonzeption entwickeln, die in künftigen Bebauungsplänen Anwendung findet.

Kern ist dabei, dass bestimmte Räume für eine Nachverdichtung vorgesehen werden, während andere gezielt von künftiger Bautätigkeit frei gehalten werden. Dort wo es zu einer Nachverdichtung kommt, sollte diese sensibel an das Umfeld angepasst werden. Grundsätzlich sollte dabei eine Abstufung vom dichter besiedelten Ortskern hin zu einem aufgelockerten Ortsrand entstehen. Eine idealtypische Entwicklung wird hier allerdings auch in Zukunft nicht gänzlich erreichbar sein, da die bisherige Bebauung sehr heterogen ist. Gerade an Stellen mit erkennbaren Unterschieden (wie z.B. im Umfeld der Realschule oder des Krankenhauses) kann neue Bebauung jedoch einen gewissen fließenden Übergang schaffen, indem sie einen Mittelweg zwischen den Extremen wählt.

Entsprechend der Diskussion in der ersten Jahreshälfte wurde der Bereich „Alte Burg“ im Rahmenplan als zu bewahrender Grünraum dargestellt. Hier könnte ein künftiger Bebauungsplan eine klare Kante zwischen Grünraum (Festsetzung als private Grünfläche) und bebaubarem Bereich (Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet) festsetzen. Da dieser Bereich somit langfristig nicht bebaut wird, bietet es sich an, ihn für die Allgemeinheit erlebbarer zu machen – etwa in dem man die Fußwegedurchbindung verbessert – und der Bereich Teil einer Fußwegeverbindung zwischen neuen Baugebieten im Norden und dem Ortskern wird bzw. diese sichert.

Zukunftskonzept Realschule/Sekundarschule und Krankenhaus

Die beiden großen öffentlichen Einrichtungen im Betrachtungsgebiet – Realschule und Krankenhaus – werden sich auch in Zukunft dynamisch entwickeln. Bislang tun Sie dies ohne eine Form der planerischen Steuerung. In Zukunft wäre es wünschenswert, dass Festsetzungen eines Bebauungsplanes sowohl die Interessen der Nachbarschaft berücksichtigen, aber andererseits diesen für den Standort Nottuln so wichtigen Einrichtungen flexible Entwicklungsmöglichkeiten sichern.

Entwicklungskorridor für altengerechte Einrichtungen und Wohnangebote

Der im Rahmenplan markierte Korridor ist bereits heute durch das Krankenhaus, Einzelhandelsangebote und vor allem Wohnangebote auf die Zielgruppe von Senioren ausgerichtet. Dies gilt es angesichts des demographischen Wandels als Stärke für den Standort Nottuln aufzufassen! Hier könnten auch in Zukunft Ansiedlungswünsche von Einrichtungen für diese Zielgruppe realisiert werden. Sinnvoll wäre in diesem Bereich mittelfristig eine entsprechende Anpassung der öffentlichen Infrastruktur; etwa durch eine barrierefreie Durchwegung des gesamten Korridors mit einer ebenfalls barrierefreien Anknüpfung an den Ortskern.

Fazit

Der Bereich Nottuln Nord bietet ein hohes Zukunftspotential für die Gemeindeentwicklung

Vorlage Nr. 076/2011

Nottulns. Durch eine intensive Begleitung durch Verwaltung und Politik können hier zukunftsfähige städtebauliche Strukturen entstehen. Die Verwaltung wird die Politik kontinuierlich über kommende Entwicklungsschritte informieren.

Anlagen:

Anlage 1: Rahmenplan Nottuln Nord

Anlage 2: Lärmkarten

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand