



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **067/2015**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
30.04.2015

Tagesordnungspunkt:

Sachstandsbericht Bebauungsplan Nr. 134 "Nottuln Nord"

Beschlussvorschlag:

Der Sachstand wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren auf der vorliegenden Grundlage fortzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch das Planverfahren entsteht hoher interner Personalaufwand sowie Gutachtenkosten von bislang rund 12.500 €. Ggf. sind noch kleinere Ergänzungsuntersuchungen erforderlich (3.000-4.000 €).

Die übrigen Kosten zur Umsetzung des Baugebietes (Erschließung und Umlegung) können dem Haushaltsplan 2015 entnommen werden.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	20.05.2015		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Der Rat hat am 26.02.2013 beschlossen, das Verfahren zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Nottuln Nord“ im Parallelverfahren durchzuführen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 14.02.2014 bis zum 13.03.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Die einzelnen Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägungsempfehlungen zum Satzungsbeschluss im Wortlaut wiedergegeben. Im Folgenden soll ein Überblick über einige maßgebliche Inhalte der Stellungnahmen gegeben werden.

Hauptkritikpunkt seitens der Öffentlichkeit war die alleinige Erschließung über den Uphovener Weg und die damit verbundene Verkehrsmehrbelastung. Vielfach wurde eine zusätzliche Erschließung über die Havixbecker Straße sowie Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf der Hagenstraße angeregt. Hierzu wurde u.a. eine Unterschriftenliste mit 50 Unterschriften eingereicht. Weitere Anregungen beziehen sich auf die Einrichtung öffentlicher Parkplätze, die Führung der Fuß- und Radwege, die Kreuzungssituationen Hagenstraße/Uphovener Weg und Hagenstraße/Havixbecker Straße sowie die Anordnung der Baufelder.

Von den Trägern öffentlicher Belange empfiehlt der Kampfmittelräumdienst Sondierungsmaßnahmen auf einer Teilfläche nördlich des heutigen Interessentenweges. Weitere Anregungen beziehen sich auf die Erschließung mit Telekommunikationsleitungen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, die Anlage eines Radweges an der Havixbecker Straße, Vorgaben zur Dimensionierung eines Lärmschutzwalles (falls erforderlich). Seitens der Bauaufsicht des Kreises Coesfeld wird angeregt, auf private Erschließungsanlagen (Stichstraßen) zu verzichten.

Im Rahmen der Landesplanerischen Anpassung gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz erhebt die Bezirksregierung keine landesplanerischen Bedenken, „unter der Voraussetzung, dass das geplante Wohngebiet zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes außerhalb des neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes liegen wird“. Der Planbereich liegt heute nicht mehr im Wasserschutzgebiet, somit sollten die Bedenken seitens der Bezirksregierung ausgeräumt sein. Die Bezirksregierung wird routinemäßig noch vor der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Ergebnisse des Schallschutzgutachtens

Der Gutachter wurde beauftragt, einerseits die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen, andererseits aber auch die möglichen Auswirkungen durch den im Gebiet erzeugten Verkehr zu kommentieren (vgl. Anlage 1).

Hinsichtlich der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tagsüber um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten sind. Diese hohen Überschreitungen sind jedoch tagsüber nur an der ersten Gebäudereihe im Zuge der Verkehrswege gegeben. In weiten Teilen des Plangebietes liegt die Überschreitung tags bei weniger als 2 dB(A) und nachts bei weniger als 5 dB(A). Eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall ist nicht zwingend erforderlich, wenn passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Empfohlen wird

1. Festsetzung bestimmter Schalldämmmaße für Außenbauteile. Das Plangebiet wird in verschiedene Lärmpegelbereiche unterteilt. Jedem Lärmpegelbereich sind bestimmte Anforderungen an die Schalldämmmaße für Außenbauteile zugewiesen, die bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen einzuhalten sind. Ein Großteil des Plangebietes liegt in Lärmpegelbereich I, für den keine Anforderungen gestellt werden. Fast der gesamte Rest des Gebietes liegt in Pegelbereich II. Die Anforderungen für Lärmpegelbereich II sind bereits mit einer heutigen Standardausführung bzw. durch die Anforderungen der EnEV-UVO einzuhalten. Es sind daher in Lärmpegelbereich II keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Lärmpegelbereich III umfasst einige Bestandsgebäude unmittelbar an der Hagenstraße/Havixbeckerstraße/Uphovener Weg. Im Bereich des Neubaugebietes sind in Lärmpegelbereich III keine Baufelder festgesetzt.
2. Einbau von Schallgedämmten Lüftungen. Diese sind nur in einem Teil des Plangebietes notwendig und auch nur an den zur Ortsumgehung Nottuln, zur Havixbecker Straße bzw. zum Uphovener Weg gewandeten Schlafräumen.

Vor diesem Hintergrund kann abgewogen werden, dass ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand nicht erforderlich ist.

Die prognostizierten Auswirkungen des durch das Gebiet erzeugten Verkehrs (390 Kfz/Tag) schätzt der Gutachter als verträglich ein.

Artenschutzprüfung Stufe I

Die Artenschutzprüfung liegt als Vorentwurf vor.

Neben einer Messtischblattabfrage wurde auch eine Vogelkartierung durchgeführt, bei der an drei Terminen (19.05., 30.05. und 07.06.2014) das Plangebiet sowie angrenzende Flächen auf Vorkommen von Wiesenvögeln untersucht wurde. Dabei wurde bei der Begehung kein Brutvorkommen planungsrelevanter Arten festgestellt. Der Kiebitz ist als Brutvogel im Gebiet aber nicht völlig auszuschließen. Ebenfalls wurden planungsrelevante Arten überfliegend/als Nahrungsgast beobachtet. Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien lässt sich im Plangebiet sicher ausschließen, da kein geeignetes Habitat für diese vorhanden ist. Das Gutachterbüro hat zudem einige erhaltenswerte Bäume identifiziert, die aber im Zuge der Planungen nicht bestehen bleiben.

Die Artenschutzprüfung Stufe I wird im Rahmen von Umweltbericht und Ausgleichsbilanzierung durch das beauftragte Büro fertiggestellt. Das Gutachterbüro wird Vorschläge erarbeiten, wie mit den Untersuchungsergebnissen umgegangen werden könnte.

Umlegungsverfahren

Im Umlegungsverfahren zeigt sich eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Nach den ersten Gesprächen konnten zusätzliche Teilnehmer für das Umlegungsverfahren gewonnen werden. Dies wirkt sich positiv auf die Nettobaulandquote (knapp 70%) und die Erschließungskosten aus.

Wesentliche Planänderungen seit der frühzeitigen Beteiligung

Als Folge der frühzeitigen Beteiligung wurden Gespräche mit Straßen.NRW aufgenommen. Einem Anschluss des Baugebietes an die Havixbecker Straße ab dem Zeitpunkt der Eröffnung der OU Nottuln wurde zugestimmt. Die Erschließung des Plangebietes wurde daher grundlegend verändert. Es besteht nun eine Anbindung an die Havixbecker Straße und eine Anbindung an den Uphovener Weg. Privaterschließungen sind nicht mehr vorgesehen.

Ebenfalls vorgesehen ist ein durchgängiger Radweg auf der rechten Seite der Havixbecker Straße von der Umgehungsstraße in Richtung Nottuln, der an das Fuß- und Radwegenetz im Plangebiet angeschlossen wird. Hier sind die Grundstücksverhandlungen jedoch noch nicht abgeschlossen.

Auf Grund des Lärmschutzgutachtens wurde auf einen Lärmschutzwall verzichtet. Stattdessen bleibt ein begrünter Schutzstreifen entlang der Havixbecker Straße erhalten, der im Lärmpegelbereich III liegt. Dieser Schutzstreifen dient gleichzeitig, gemeinsam mit der Wallhecke im Norden des Plangebietes als Fläche für den ohnehin erforderlichen ökologischen Ausgleich.

Vorlage Nr. 067/2015

Der derzeitige Entwurf des Bebauungsplanes ist Anlage 2 zu entnehmen.

Flächenbilanz:

	m ²
Bruttobauland:	62671
Wohnbauflächen (Nettobauland)	45317
Flächen für die Ver- und Entsorgung (inkl. Regenrückhaltebecken 1981m²)	2020
Verkehrsflächen davon:	7917
öffentliche Straßen (inkl. 13 gesonderte Parkplätze)	5300
Geh- und Radwege/Verkehrsberuhigter Bereich	2617
Grünflächen davon:	7417
private Grünfläche	1863
Ausgleichfläche: Wallhecke	6719
Straßenbegleitgrün	237
Spielplatz	461

Weiteres Vorgehen

Derzeit erarbeitet das beauftragte Gutachterbüro den Umweltbericht und die Ausgleichbilanzierung. Sind diese fertiggestellt, wird der Plan sowie die Begründung entsprechend der Ergebnisse ergänzt und angepasst. Ggf. sind noch weitere kleinere Korrekturen an der Planzeichnung von Nöten.

Für den Sommer ist die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens liegen voraussichtlich zur ersten Sitzung des Ausschusses nach der Sommerpause vor. Sollten sich im Verfahren keine Anregungen ergeben, die eine erneute Planänderung mit Beteiligungsverfahren erforderlich machen, ist der Satzungsbeschluss für Ende 2015 geplant.

Die Gemeindewerke erarbeiten zeitgleich zu dem Bauleitplanverfahren die Ingenieurs- und Tiefbaupläne für das Baugebiet.

Der Umlegungsausschuss arbeitet ebenfalls parallel zur Bebauungsplanaufstellung. Die förmliche Festlegung des Umlegungsgebietes ist in den kommenden Wochen geplant. Der Interessentenweg, der quer durch das Plangebiet läuft, wird durch die Überplanung in Zukunft nicht mehr benötigt. Um den Weg dem Umlegungsverfahren zuführen zu können, ist vorgesehen, seitens der Gemeinde ein Aufhebungsverfahren für den Interessentenweg in die Wege zu leiten.

Vorlage Nr. 067/2015

Anlagen:

Anlage 1: Schallschutzgutachten

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans

Verfasst:
gez. Frau Maria Odenthal

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte