



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **008/2017**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
10.01.2017

Tagesordnungspunkt:

Sachstandsbericht/städtebaulicher Entwurf Dirksfeld und Erweiterung Hellersiedlung

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis genommen.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	25.01.2017	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

Sachverhalt:

In der Sitzung des Rates vom 19.01.2016 (VL 185/2015) wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 143 „Erweiterung Hellersiedlung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Am 15.03.2016 (VL 007/2016) fasste der Rat zudem – ebenfalls im beschleunigten Verfahren – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147 „Appelhülsen Dirksfeld“. Die Besonderheit hierbei ist die Festlegung der Anzahl von Wohnungen (max. 40 – 50 Wohneinheiten) für den sozialen Wohnungsbau für maximal 100 Personen.

Städtebaulicher Entwurf / Schallschutz

Beide Plangebiete stehen auf Grund ihrer unmittelbaren räumlichen Nähe zueinander in enger städtebaulicher Verbindung sowie sozialer Verflechtung. Die direkte Lage an der L 844, als auch die Nähe zur A 43 wurde als Anlass für ein gemeinsames Verkehrslärmgutachten genommen. Für beide Plangebiete wurde bei der Berechnung der Schallimmissionswerte auf Grund der starken Überschreitungen der DIN 18005 eine Schallschutzwand von min. 2,5 m Höhe vorgesehen. Der Planbereich „Erweiterung Hellersiedlung“ unterliegt trotz der Berücksichtigung einer Schallschutzwand weiterhin sehr hohen Immissionswerten (Anlage 2). Um eine geeignete immissionstechnische, aber auch städtebauliche Lösung zu finden, wurde die Möglichkeit einer geschlossenen zweigeschossigen Reihenhausbebauung entlang der L 844 in Betracht gezogen und schalltechnisch untersucht. Hierbei wurde eine deutliche Verbesserung der Immissionswerte erzielt (Anlage 3). Die Umsetzung der geschlossenen Reihenhausbebauung durch einen Investor wird angestrebt, um sowohl ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen, als auch eine zügige Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten, da es sich bei der Bebauung um eine indirekte Schallschutzmaßnahme für das gesamte Plangebiet handelt. Insgesamt können 10 Baugrundstücke im Plangebiet „Erweiterung Hellersiedlung“ ausgewiesen werden, mit Grundstücksgrößen von ca. 260 m² (Reihenhausgrundstück) bis rd. 570 m² (Einfamilienhausgrundstück) (Anlage 1). Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers kann durch eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens der Hellersiedlung (Kücklingsweg/Kapellenweg) sichergestellt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden aus über eine Stichstraße mit angegliedertem Wendehammer. Für eine fußläufige Anbindung zur L 844 und somit auch einer kürzeren Anbindung zum Ortskern ist ein Fußgängerweg im Osten des Plangebietes vorgesehen. Diese Wegeverbindung wird künftig auch den Anwohner des Plangebietes „Dirksfeld“ dienen, um das Sportzentrum fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen.

Im Gegensatz zum Plangebiet „Erweiterung Hellersiedlung“ kann eine „normale“ Schallschutzwand (rd. 2,5 m Höhe) für das Plangebiet „Dirksfeld“ ausreichend Verkehrslärmimmissionen absorbieren/zurückhalten (Anlage 4). Die Erschließung des

Vorlage Nr. 008/2017

Plangebietes erfolgt im Norden über die gleichnamige Straße Dirksfeld. Eine direkte Anbindung über die L 844 ist rechtlich (Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 5 Straßen- und Wegegesetz) nicht realisierbar und erschwert zudem den Schallschutz. Die Erschließungsstraße des Plangebietes verläuft nach einer offenen und langgezogenen Linkskurve parallel zur L 844 (Anlage 1). Für die Erschließung des südwestlichen Bereiches des Plangebietes, zweigt nach rd. 50 m ein separater Straßenabschnitt ab. Beide Straßenabschnitte treffen nach ca. 60 m wieder durch eine Nord-Süd-Verbindung aufeinander. Diese Erschließungsvariante ermöglicht den Verzicht auf eine Wendeanlage am Ende beider Straßenabschnitte. Der geschaffene grüne „Innenbereich“ mit seinen Sitz- und Spielmöglichkeiten dient als Ort der Begegnung für die Bewohner des Plangebietes. Entlang der L 844 sind 4 Mehrfamilienhäuser, mit jeweils 6-8 Wohneinheiten, überwiegend für den sozialen Wohnungsbau angeordnet. Dabei wird ein angrenzendes privates Grundstück in die Planung einbezogen.

Die Wohngebäude verfügen über zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss. Die Flachdachvariante der Staffelgeschosse spiegelt die auf der anderen Straßenseite der L 844 liegenden Reihenhaufachdächer wider und bekräftigt somit die städtebauliche Verbindung. Die architektonische Detailplanung für diesen Bereich muss dann gemeinsam mit möglichen Investoren erarbeitet werden. Der Bebauungsplan sollte hier ausreichenden Freiraum ermöglichen, um eine sowohl hochwertige als auch wirtschaftliche Lösung erzielen zu können.

Im Süden und Westen des Plangebietes „Dirksfeld“ sind 8 Doppelhaushälften angeordnet, die sowohl eine klare Kanten an der Grenze des Siedlungsraumes setzen, als auch für eine ausgewogenen Durchmischung zwischen Mietwohnhäusern und Eigentümshäusern (Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften) sorgen. Falls die Vermarktung von Grundstücken von Doppelhaushälften nicht möglich ist, ließe die Erschließung auch eine Nutzung für freistehende Einfamilienhäuser zu. Die Entsorgung des aufkommenden Niederschlagswassers wird durch das im Norden ausgewiesene Regenrückhaltebecken gewährleistet.

Eine fußläufige Anbindung in Richtung Sportzentrum und Ortskern ist im Südosten zur L 844 vorgesehen.

Ausblick: Vermarktung von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau

Erste Marktsondierungen haben ergeben, dass auch im Segment des sozialen Wohnungsbaus grundsätzlich Interesse für eine Entwicklung in Nottuln gesehen wird. Voraussetzung für konkrete Angebote ist hier jedoch das Vorliegen einer nahezu vollständig abgeschlossenen Bauleitplanung. Der jetzt vorgelegte städtebauliche Entwurf soll dabei auch der besseren Vermarktung durch die GIG dienen.

Die Einplanung auch kleinerer Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhäuser würde neben einem Wohnungsangebot auch günstigere Eigenheime ermöglichen. Hier wäre ggf.

Vorlage Nr. 008/2017

auch eine Wohnraumförderung der Bauherren für selbst genutztes Eigentum möglich.

Bauleitplanverfahren

Im Zuge der Aufstellungsbeschlüsse wurde zunächst davon ausgegangen, dass beide Planverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden können. Dies ist für das Baugebiet „Erweiterung Hellersiedlung“ weiterhin vorgesehen. Auf Grundlage des nun vorliegenden städtebaulichen Entwurfs sowie des Schallgutachtens kann das Planverfahren aller Voraussicht nach bis zum Spätsommer 2017 abgeschlossen werden. Verzögerungen sind auf Grund von Erkenntnissen in den Beteiligungsverfahren allerdings denkbar.

Dies gilt leider nicht für das Baugebiet „Dirksfeld“. Die jüngere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Anwendung des § 13a BauGB widerspricht hier der zuvor vorherrschenden Kommentierung. Wurde bislang davon ausgegangen, dass das beschleunigte Verfahren auch bei kleinen Ortsteilarrondierungen in den Außenbereich hinein, wie es hier vorliegt, angewendet werden könnte, so wird hier nunmehr durch die Rechtsprechung das Regelverfahren gefordert. Dies ist für das Planverfahren „Dirksfeld“ vor allem folgeschwer, da nun zusätzlich im Parallelverfahren eine zeitaufwändige Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist und ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Beides führt dazu, dass ein Abschluss des Planverfahrens erst im Jahr 2018 realistisch ist. Ein geänderter Aufstellungsbeschluss wird für die kommende Sitzungsfolge vorbereitet.

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf Dirksfeld/Erweiterung Hellersiedlung
- Anlage 2: Lärmpegelbereich Erweiterung Hellersiedlung Lärmschutzwand 2,5 m
- Anlage 3: Lärmpegelbereich Erweiterung Hellersiedlung Reihenhausbauung
- Anlage 4: Lärmpegelbereich Dirksfeld

Verfasst:
gez. Deuter, Jonas

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte