



Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 143 „Erweiterung Hellersiedlung“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung.....	1
1. Ziel und Zweck der Planung	1
2. Erforderlichkeit	1
3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation	1
4. Verfahren	2
5. Planungsbindungen	3
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	3
5.2 Landschaftsplanung	3
5.3 Flächennutzungsplan	3
6. Planinhalte	3
6.1 Städtebauliches Konzept	3
6.2 Erschließung des Plangebietes	4
Verkehrliche Erschließung	4
Ver- und Entsorgung	4
Nahversorgung / Schulangebot	4
6.3 Belange des Immissionsschutzes.....	5
Lärmimmissionen, Straßenverkehr	5
Schalleinwirkungen auf das Plangebiet.....	5
7. Planfestsetzungen	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
Bedingte Festsetzung	6
7.2 Maß der Nutzung	6
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	6
Zahl der Vollgeschosse	6
Maximale Trauf- und Firsthöhen	6
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
Garagen und Carports	7
7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	7
7.5 Artenschutz.....	7
7.9 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW.....	8
Dachform- und Gestaltung	8
Dachaufbauten und Zwerchhäuser	8
Baukörpergestaltung	8

Einfriedungen	8
7.10 Hinweise.....	9
II. Lärmschutzgutachten (Anlage 1).....	9
III. Artenschutzgutachten (Anlage 2)	9

I. Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Nottuln plant am Ortseingang des Ortsteils Appelhülsen, direkt an der Lindenstraße L 844, auf ca. 4.650 m² Fläche ein neues kleines Wohngebiet mit insgesamt 3 Baufeldern zu errichten. Die Ausweisung des neuen Wohngebietes ermöglicht zum einen eine kurzfristige Bereitstellung von Bauland, für die große Nachfrage an Baugrundstücken, sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines dringend benötigten Kindergartens.

2. Erforderlichkeit

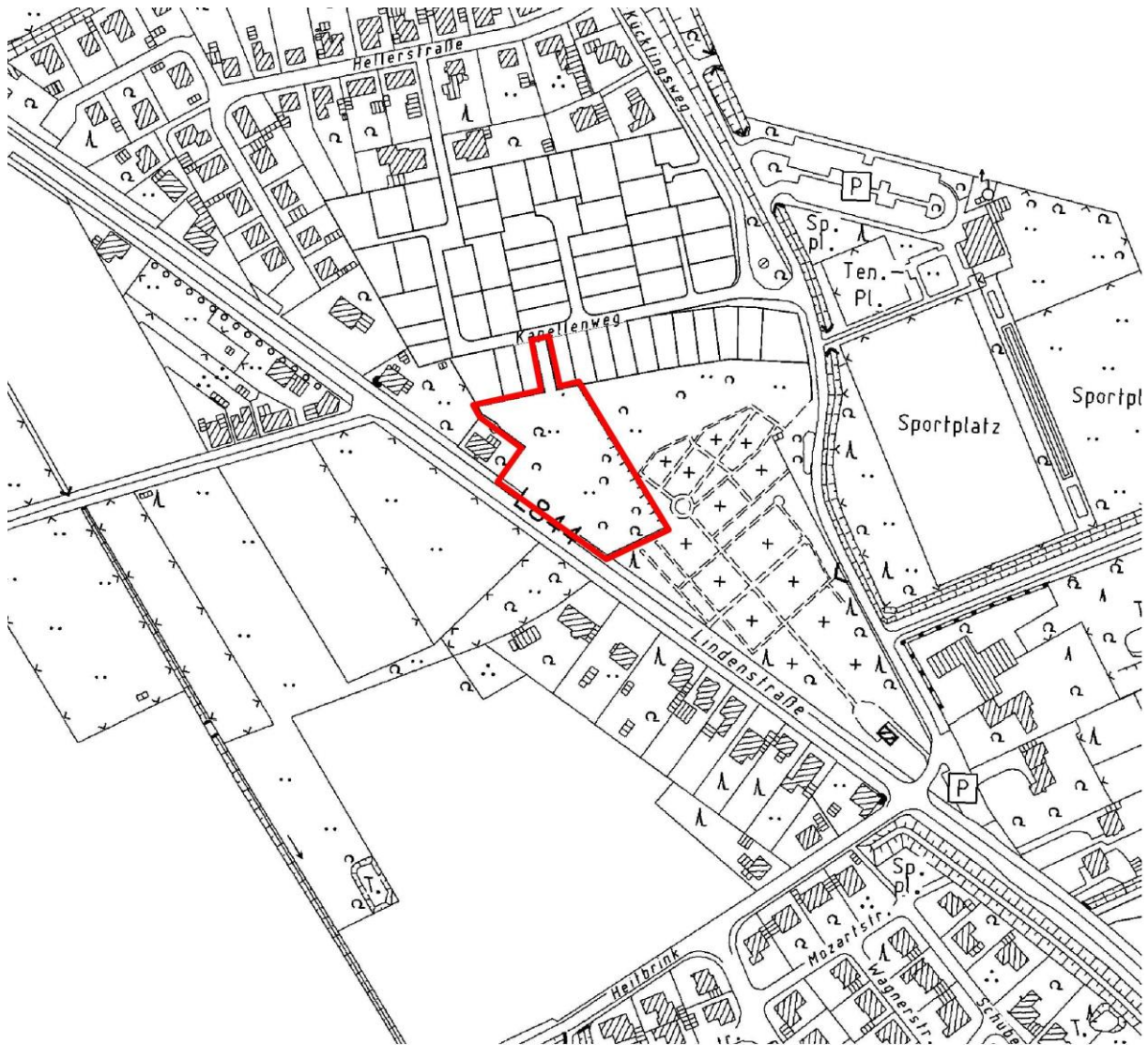
In den letzten vier Jahren hat in Nottuln eine unerwartete Baulandnachfrage stattgefunden. Neben dem Baugebiet „Westlich Dülmener Straße / Olympiastraße“, hier sind bereits alle Grundstücke verkauft, wird in absehbarer Zeit das Baugebiet „Nottuln Nord“ erschlossen. Jedoch überschreitet die Nachfrage mit rd. 240 Interessenten die Anzahl der Baugrundstücke von rd. 70, um knapp das 3,5-fache. Hinzukommt, dass die Gemeinde über keine eigenen Grundstücke zum Verkauf verfügt, sondern die Flächen in Privatbesitz liegen.

Des Weiteren entwickelt sich im Ortsteil Appelhülsen die Nachfrage besser, als auf Grund der Erfahrung der vergangenen Jahre zu erwarten war. Das Baugebiet Hellersiedlung ist inzwischen komplett vermarktet, somit stehen in nächster Zeit keine größeren Baugebiete zur Verfügung. Vereinzelt konnte auf Grund der Tatsache, dass keine Baugrundstücke vorhanden sind, bereits eine Abwanderung in Nachbargemeinden beobachtet werden. Infolgedessen ermöglicht das Baugebiet „Erweiterung Hellersiedlung“ einen kleinen Teil der Nachfrage an Baugrundstücken decken zu können.

3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden des Ortsteils Appelhülsen, direkt östlich der Lindenstraße (L 844); er wird im Norden durch das bestehende Wohngebiet Hellersiedlung und im Osten bzw. Süden durch den Friedhof begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich ist der nachstehenden Karte zu entnehmen.



— Geltungsbereich des B-Plans Nr. 143

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 143 „Erweiterung Hellersiedlung“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 19.01.2016 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB) getroffen.

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB finden in der Zeit vom 28.08.2017 bis einschließlich 28.09.2017 statt.

5. Planungsbindungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, damit steht der Regionalplan der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Erweiterung Hellersiedlung“ nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Ziel der Raumordnung.

5.2 Landschaftsplanung

Auf Grund der Lage im Innenbereich wird der Änderungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar (vgl. 56. Änderung des Flächennutzungsplans). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan wird nachträglich angepasst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Das bisherige Plangebiet wurde ursprünglich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen und diente zur Friedhofserweiterung. Auf Grund gesellschaftlicher und kultureller Entwicklungen wird eine Friedhoferweiterung nicht weiterverfolgt. Somit besteht für die Gemeinde Nottuln die Möglichkeit in exponierter Lage ein kleines Wohngebiet auszuweisen und kann dementsprechend der großen Nachfrage nach Baugrundstücken zumindest in Teilen nachkommen. Der Bebauungsplan Nr. 143 „Erweiterung Hellersiedlung“ weist ein allgemeines Wohngebiet mit drei Baufeldern aus. Auf Grund der überwiegenden Verkehrslärmimmissionen der Lindenstraße (L 844) wird das Baufeld entlang der Lindenstraße in geschlossener und zwingender Zweigeschossigkeit festgesetzt. Anstatt einer reinfunktionalen Lärmschutzmauer kann so ein multifunktionaler Baukörper entstehen, der zum einen die Verkehrslärmimmissionen absorbiert und zum anderen für das Wohnen genutzt werden kann. Dadurch wird die rückwärtige Bebauung vom direkten Verkehrslärm der Lindenstraße abgeschirmt. Dennoch werden die drei Baufelder, allen voran das Baufeld parallel zur

Lindenstraße, mit der Festsetzung zum passiven Schallschutz ausgewiesen. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, auch in vorbelasteten verkehrslärmreichen Gebieten die Wohnnutzung zu ermöglichen.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über das bereits bestehende Wohngebiet „Hellersiedlung“. Von dort aus führt eine Stichstraße in das neue Wohngebiet „Erweiterung Hellersiedlung“. Eine Wendemöglichkeit ist durch eine zentral angeordnete Wendeanlage gegeben. Die Erschließung eines möglichen Kindergartens ist auch über die Lindenstraße denkbar und auf Grund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für den Kindergartenstandort sinnvoll. Bedingt durch die Lage der Ortsdurchfahrt im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes, kann eine Anbindung bzw. Erschließung des Kindergartenstandortes im Süden des Baugebietes erfolgen. Des Weiteren wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und der Lindenstraße geschaffen.

Die Lindenstraße dient als Verbindungsstraße zur A 43 sowie zum Ortsteil Nottuln. Auf Höhe der Hausnummer 34 liegt zudem eine Bushaltestelle mit Anbindung nach Nottuln (Schnellbus nach Münster/ Regionalbus Coesfeld) und zum Bahnhof (Münster/Essen).

Ver- und Entsorgung

Die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen werden unter die Erschließungsfläche gelegt, sodass die neuen Grundstücke angeschlossen werden können. Im Zuge der Ausführungsplanung werden Hydrantenstandorte so eingerichtet, dass eine Löschwasserversorgung gemäß den Vorgaben für ein allgemeines Wohngebiet gewährleistet ist.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das neue Baugebiet kann an einen ausreichend großen Schmutzwasserkanal 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 versickern und wird stattdessen in das Regenrückhaltebecken des Wohngebietes „Hellersiedlung“ eingeleitet. Hierfür muss das Regenrückhaltebecken nur geringfügig erweitert werden.

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 Bedarfs. Das Nahversorgungszentrum ist vom Plangebiet fußläufig in etwa 300 m erreichbar.

Die Grundschule Appelhülsen ist in etwa 700 m fußläufig erreichbar. Das Angebot weiterführender Schulen ist im Ortsteil Nottuln verfügbar. Hierhin bestehen Busverbindungen.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Lärmimmissionen, Straßenverkehr

Im Immissionsschutzgutachten, erstellt durch das Gutachterbüro Uppenkamp & Partner GmbH, Ahaus wurden die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet untersucht und bewertet.

Schalleinwirkungen auf das Plangebiet

Nach Durchführung der Berechnungen mit den im Bericht dargestellten Berechnungsparametern ergeben sich gemäß DIN 18005 aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastung unmittelbar an der Lindenstraße Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber von bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A).

Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Festsetzung der zweigeschossigen geschlossenen Bauweise entlang der Lindenstraße dient als aktive Maßnahmen zum Schallschutz für die rückwärtigen Baufelder. Die Gebäudekörper sind mit passiven bzw. baulichen Schallschutzmaßnahmen auszuführen, wie z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen etc.

In der folgenden Tabelle sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen dargestellt.

Tabelle 6: Lärmpegelbereiche und erforderliche Bauschalldämmmaße

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit [dB(A)]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils [dB]	
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	--22	45

7. Planfestsetzungen

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

Ggf. ist im Plangebiet die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Dies ist in allgemeinen Wohngebiet zulässig. Um hier flexibel und je nach Bedarfslage einen Standort auswählen zu können, erfolgt keine Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Kindergärten sind jedoch als Anlagen für soziale Zwecke ohnehin in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Bedingte Festsetzung

Die Bebauung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) darf erst nach Fertigstellung der geschlossenen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) erfolgen. Somit soll die Gewährleistung des Schallschutzes durch den geschlossenen Gebäuderiegel, entlang der Lindenstraße, für die rückwärtigen Grundstücke gesichert werden.

7.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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 auf 0,8 festgesetzt, um auch hier eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA²) sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Ausnutzung der Grundstücke und dient zugleich als Schallschutz für die rückwärtigen Wohnbauflächen. Die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA¹) wird auf zwei festgesetzt.

Maximale Trauf- und Firsthöhen

Zusätzlich werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA¹), als auch im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA²) eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um ein harmonisches Straßenbild, als auch eine Schallreduzierung des Verkehrslärmimmissionen der Lindenstraße zu erzeugen. Die Firsthöhe wird von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gemessen. Bezugshöhe

ist die Oberkante der Straßengrachte der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA¹) mit 6,5 m (Traufhöhe) und 10,5 m (Firsthöhe) ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA²) ist die Traufhöhe mit 6,5 m und die Firsthöhe mit 12,0 m höher als im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA¹) festgesetzt, um hier eine Schallschutzfunktion durch den geschlossenen Gebäuderiegel für die rückwärtigen Wohnbaufläche zu gewährleisten. Bei Pult- oder Flachdächern mit einer Dachneigung < 20° ist die Überschreitung der Traufhöhe von 1m zulässig. Dies ermöglicht eine größere Variabilität bei der Konzipierung der Gebäude.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen jeweils parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Dadurch werden neben klaren Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche definiert. Die Baufelder werden mit einem Abstand von 3m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt und orientieren sich somit an der vorhandenen Bebauungsstruktur und ermöglichen so die Anlage eines Vorgartens. Die Baufelder erhalten eine großzügige Ausdehnung, um eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu realisieren.

Garagen und Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es ist zu erwarten, dass im Geltungsbereich die Lärmorientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben, deren Auswahl in Kapitel 6.3 begründet wird.

7.5 Artenschutz

Brutvögel allgemein: Punktuelle Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03. - 30.09. Sofern Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeit erfolgen sollen, ist dies nach vorheriger Prüfung auf Vorkommen von eventuellen Niststätten von Vögeln möglich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass dabei nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Ggf. vorhandene Nisthilfen für Vögel sind außerhalb der Brutzeit rechtzeitig vor Gehölzfällungen zu entfernen.

Fledermäuse: Die bestehenden Gehölze müssen in unbelaubtem Zustand auf Fledermausquartiere untersucht werden. Werden bei Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse bzw. Fledermausquartiere festgestellt, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld unmittelbar zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und Fledermausexperten zu übergeben.

Allgemein ist bezüglich des Artenschutzes zu sagen, dass in der Zusammenschau von Funden nach Aktenlage, Begehung und Potenzialerfassung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatsprüche relevanter Arten nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar sind. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist damit nicht zu erwarten. (siehe Anlage II – Artenschutzgutachten)

7.9 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW

Dachform- und Gestaltung

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. Bei geneigten Dächern erfolgt eine Beschränkung der Bereiche, in denen Dachaufbauten zulässig sind, um eine zu große Massivität dieser Gebäude zu verhindern.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA¹) sind Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA²) sind Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Flach- und Zeltdächer mit einer Dachneigung 0° - 45° zulässig.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Zur Vermeidung einer optischen Dreigeschossigkeit bei zweigeschossiger Bauweise (WA) und zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft wird die Dimensionierung von Dachaufbauten und Zwerchhäusern reguliert. Ebenso soll vermieden werden, dass Anlagen zur Solarnutzung eine optisch massive Wirkung entfalten.

Baukörpergestaltung

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

Einfriedungen

Es wird unterschieden zwischen lebenden und nicht lebenden Einfriedungen. Lebende Einfriedungen sind dem dörflichländlichen Charakter Nottulns entsprechend bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich zulässig. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten, wonach Festsetzungen mit geringeren Höhen für lebende Einfriedungen sich langfristig nur mit erheblichem Verwaltungsaufwand überprüfen und dauerhaft durchsetzen lassen.

Demgegenüber trägt die Vielfalt der möglichen nicht lebenden Einfriedungen eher zu einer unruhigen Gestaltung des Straßenraums bei. Zur Wahrung eines offenen Straßenbildes im Plangebiet, bei dem die dahinterliegende Bebauung zumindest teilweise sichtbar ist und dadurch auf den Straßenraum einwirken kann, sind nicht lebende 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.

7.10 Hinweise

Es sind derzeit keine **Bodendenkmäler** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Ein Hinweis für den Fall verdächtiger Funde wird aufgenommen.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang und zur Meldung von **Altlasten** ist im Bebauungsplan aufgenommen. Nordöstlich des Plangebietes liegt eine Altlastenverdachtsfläche, die sich jedoch in auf das Plangebiet erstreckt.

Des Weiteren wird ein Hinweis zum Umgang mit dem möglichen Funden von **Kampfmitteln** aufgenommen.

Außerdem wird ein Hinweis zum Umgang mit dem anfallenden **Niederschlagswasser** aufgenommen.

II. Lärmschutzgutachten (Anlage 1)

III. Artenschutzgutachten (Anlage 2)