

## Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Erweiterung Hellersiedlung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.08.2017 bis einschließlich 28.09.2017

<p>Kreis Coesfeld</p>	<p>Zum o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ein sehr schutzwürdiger Boden vor. Dabei handelt es sich um „Plaggenesche“ mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Dieser Boden ist „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und erfüllt durch diese Bodenfunktion — gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz — in besonderem Maß Leistungen im Naturhaushalt. Zudem wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die damit befassten Stellen die Vorgaben des § 4 (2) Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und des § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) in hohem Maße berücksichtigt haben, um eine vorrangige Nutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen und somit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes weise ich deshalb auf die Zielvorgabe des Rates für Nachhaltige Entwicklung und der Bundesregierung sowie des Beschlusses der Umweltministerkonferenz vom 16.11.2007 hin, die die dringende Notwendigkeit verdeutlichen, eine Inanspruchnahme neuer freier Flächen bis zum Jahr 2020 deutlich zu reduzieren.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte in Abstimmung mit der <b>Unteren Bodenschutzbehörde</b> trotz Überplanung eine</p>	<p>Es handelt sich um eine Planung der Innenentwicklung, für die keine im Freiraum gelegenen Flächen beansprucht werden. Somit werden die Ziele der Raumordnung verfolgt. Das Plangebiet besitzt zudem mit einer Gesamtfläche von rd. 4.650 m<sup>2</sup> keine enorme Größe. Die maximale Flächenversiegelung der Baugrundstücke liegt bei einer GRZ von 0,4 und ermöglicht somit weiterhin eine überwiegende Durchgrünung sowie den Erhalt der Bodenfunktion.</p>
-----------------------	---	---

	<p>weitest mögliche Begrenzung unvermeidbarer Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Böden im Plangebiet angestrebt werden. Dieses könnte in diesem Fall durch Hinweis zum bodenschonenden Bauen (z.B. verbindliche Ausweisung von Baustraßen im Baustelleneinrichtungsplan) sowie bauzeitliche Minderungsmaßnahmen (z.B. witterungsabhängiger Bauablauf) erfolgen.</p> <p>Der Aufgabenbereich <b>Niederschlagswasserbeseitigung</b> weist auf das erforderliche wasserrechtliche Verfahren gemäß § 57 I LWG hin (Erweiterung Kanalnetz und RRB) hin.</p> <p>Seitens der <b>Unteren Naturschutzbehörde</b> sind die artenschutzrechtlichen Vorkehrungen zu beachten (notwendige Gehölzfällungen im Winterhalbjahr nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz).</p> <p>Gemäß § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die <b>Brandschutzdienststelle</b> nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für allgemeine (WA) Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer geringen Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (= 1.600 I/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicher zu stellen. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 BHKG Aufgabe der Gemeinde. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGWRegelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen.</p> <p>Die Erschließungsstraßen sind so zu planen, dass sie für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar sind.</p>	<p>Die Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde Nottuln durchgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für die Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ist bereits in den textlichen Festsetzungen verankert.</p> <p>Es ist eine Löschwassermenge von min. 96m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden vorhanden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	<p>Sind verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.</p> <p>Seitens der <b>Bauaufsicht</b> und seitens des <b>Gesundheitsamtes</b> bestehen keine Bedenken.</p>	
Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die vorgelegte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Erweiterung Hellersiedlung" bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> <p>Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, <u>mindestens</u> 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
--	---	--

	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse <a href="mailto:Planauskunft.West1@telekom.de">Planauskunft.West1@telekom.de</a> oder im Internet unter <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a>.</p> <p>Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p>	
--	--	--

<p>Straßen NRW Regionalniederlassung Münsterland</p>	<p>Durch die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebiet (ca. 4.650 qm) geschaffen werden. Die Ausweisung dieses neuen Wohngebietes ermöglicht zum einen eine kurzfristige Bereitstellung von Bauland, sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines dringend benötigten Kindergartens.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Appelhülsen, direkt östlich der L 844 (Lindenstraße).</p> <p>Die Haupteerschließung erfolgt über das bereits bestehende Wohngebiet „Hellersiedlung“, welches über den „Kücklingsweg“ an die Lindenstraße angebunden ist.</p> <p>Zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Ich bitte im weiteren Verfahren folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:</p> <p>Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Erschließung eines „möglichen“ Kindergartens auf Grund „des zu erwartenden Verkehrsaufkommens“ auch über die Lindenstraße (L844) denkbar ist. Diese neue Anbindung würde dann im Süden des Baugebietes, innerhalb der Ortsdurchfahrt, erfolgen.</p> <p>Inwieweit durch diese mögliche unmittelbare Erschließung über die L844 <u>keine</u> konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße zu erwarten ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt und anhand der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden.</p> <p>Die Landstraße weist derzeit auf diesem Streckenabschnitt eine Verkehrsbelastung von 8.387 Fahrzeugen/Tag auf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sobald die Planungen konkreter werden, wird das weitere Vorgehen mit Straßen.NRW geklärt.</p>
--	--	--

	<p>Sollte sich das Vorhaben Kindergarten mit direkter Erschließung zur Landesstraße konkretisieren, ist dieser Punkt konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ja/nein mit dem Straßenbaulastträger im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu klären.</p>	
<p>Straßen NRW Autobahnniederlassung Hamm</p>	<p>Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>LWL-Archäologie für Westfalen</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Unser Referat Paläontologie bittet jedoch, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde, noch folgende Punkte hinzuzufügen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.</li> <li>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersu-</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden nicht in den Bebauungsplan, sondern in den Kaufverträgen aufgenommen. Die Gemeindewerke werden ebenfalls informiert.</p>

	<p>chungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.</p>	
<p>Gemeindewerke Nottuln</p>	<p>Berechnung von Kanal- wie Wasseranschlussbeiträgen nach Satzung erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Anlieger Kapellenweg</p>	<p>Zunächst möchten wir uns für den kurzfristig möglich gemachten Ortstermin zwischen einigen Anliegern des Kapellenwegs und der Gemeinde Nottuln/Herrn Deuter am 21.09.2017 bedanken. Hier konnten sicher einige Fragen/Informationen direkt geklärt werden.</p> <p>Vorweg möchten wir festhalten, dass wir nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung der „Erweiterung Hellersiedlung“ sind. Dennoch möchten wir im Folgenden noch mal schriftlich zum aktuell öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Nr. 143 „Erweiterung Hellersiedlung“ Stellung nehmen und unsere Bedenken/Vorschläge hierzu äußern. Die unterschiedlichen Themen haben wir unter folgenden neun Einzelpunkten zusammengefasst. Unsere konkreten Fragen/Anregungen sind zudem „fett“ (hier: kursiv) markiert.</p> <p><b>I) Erforderlichkeit</b></p> <p>Unter Punkt 1.-2. der Begründung zum Bebauungsplan gehen Sie auf das Ziel und den Zweck der Planung sowie die Erforderlichkeit des Baugebietes „Erweiterung Hellersiedlung“ ein. Die hohe Nachfrage an Baugrundstücken und der nötige Neubau eines Kindergartens in Ap-</p>	

	<p>pelhülsen sind unbestritten. Eine Bedienung der Nachfrage an Baugrundstücken und Neubau eines Kindergartens vor Ort in Appelhülsen ist durch uns ausdrücklich gewünscht.</p> <p>Die betroffene Fläche von 4.650 qm bietet wohnwirtschaftliches Potential, nicht zuletzt auf Grund eines nicht optimalen Zuschnitts, für (max. 6 DHH) und 3 Reihenhäuser. Die RHH dürften zudem eher durch einen Investor bebaut werden, deswegen max. 3 Baugrundstücke zur Bedienung der hohen Nachfrage nach selbstgenutztem Eigentum zur Verfügung stehen.</p> <p>Darüber hinaus machen die Auflagen bezüglich Lärmschutz vor allem bei der Bebauung von Baufeld WA2 die Bebauung durchschnittlich teurer, was einige Investoren abschrecken wird oder zumindest anders kalkulieren lässt. Es besteht die Gefahr, dass die hohen Kosten, die für zusätzlichen Lärmschutz aufgewandt werden müssen, in anderen Gewerken (Qualität der Gebäude) und/oder in der gestalterischen Art der Baukörper (unattraktiver Baukörper am Eingangstor zum OT Appelhülsen eingespart werden, um die übliche Ertragservartung von Investoren dennoch zu erfüllen.</p> <p>Es stellt sich die Frage, ob die Kosten der Gemeinde Nottuln für eine Baureifmachung inklusive Ausbau Regenrückhaltebecken, auch vor dem Hintergrund der Lärmschutzauflagen, nicht direkt an anderer Stelle besser investiert wäre, die deutlich mehr Nachfrager bedienen könnte?</p>	<p>Vor allem die Baufeldfreimachung, als auch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens (Kapellenweg/Kücklingsweg) sind in diesem Fall äußerst günstig herzustellen. Somit liegen die Erschließungskosten deutlich unter dem Durchschnitt. Des Weiteren kann aus städtebaulicher Sicht ein Lückenschluss erfolgen, der das Straßenbild entlang der Lindenstraße positiv prägen wird. Der Großteil der Lärmschutzauflagen wird alleine durch die Vorgaben der</p>
--	---	--

	<p><b>II) Zweckbestimmung Friedhof</b></p> <p>Unter Punkt 6.1 gehen Sie auf das „Städtebauliche Konzept“ und auf die ursprüngliche Zweckbestimmung der Friedhofserweiterung ein. Unter aktueller Berechnung wird der Friedhof seine Erweiterungsfläche wahrscheinlich nicht nutzen. Durch die bereits umgesetzte Wohnbebauung ist dies nördlich des Friedhofs auch nicht mehr möglich.</p> <p>Ist einkalkuliert worden, dass sich der Trend von Erd- zu Feuerbestattung in Zukunft auch wieder umkehren könnte? Bei wachsender Bevölkerungszahl in Appelhülsen würde der jetzige Friedhof dann wahrscheinlich schnell an seine Grenzen stoßen. Das Anlegen eines zweiten Friedhofs für Appelhülsen wäre kaum rentabel/möglich.</p> <p><b>III) Bebauung Baufeld WA2 – zweigeschossige geschlossene Bauweise</b></p> <p>Unter Punkt 6.1 und 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan u.a. „Belange des Immissionsschutzes“ gehen Sie auf die nötige zweigeschossige geschlossene Bauweise entlang der Lindenstraße als Maßnahme zum aktiven Schallschutz für die rückwärtigen Baufelder ein.</p> <p>Vergleicht man die beigefügten Schallgutachten (Ergänzung mit Gebäuderiegel und erstes Gutachten ohne Gebäuderiegel) können wir keine signifikante Reduzierung bezgl. der Schallimmission auf die</p>	<p>Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht, so dass keine deutlichen Mehrkosten entstehen werden. Alternative Baugebiete sind im vergleichbaren Zeitraum nicht zu erschließen.</p> <p>Die Fläche liegt bereits im Eigentum der Gemeinde Nottuln und dient somit nicht mehr der Friedhofserweiterung. Flächenreserven liegen der katholischen Kirche bzw. dem Friedhofsbetreiber weiter vor, direkt westlich angrenzend der neuen Trauerhalle. Es ist davon auszugehen, dass die katholische Kirche bzw. der Friedhofsbetreiber eine genaue Bedarfsanalyse und –berechnung durchgeführt hat, bevor die Flächenreserve abgegeben wurde.</p> <p>In dem Verkehrslärmgutachten wird auf Seite 3 des Anhangs der Großteil der Fläche im 60-65 dB(A)-Bereich dargestellt. Im ergänzenden Verkehrslärmgutachten auf Seite 8 des Anhangs wird die Verbesserung der Immissions-</p>
--	---	--

	<p>rückwärtigen Baufelder feststellen. So zeigt lediglich der Schallimmissionsplan im Bereich der Freiflächen am Tag 1,6m ü. GOK (Ergänzungsgutachten, Seite 8 von 16) eine Entlastung gegenüber dem Schallimmissionsplan ohne Gebäuderiegel (1. Gutachten, Seite 3 von 16). Diese Entlastung (55-60 dBA statt 60-65 dBA) entsteht durch den Gebäuderiegel zudem vornehmlich auf der künftigen Verkehrsfläche der gesamten Erweiterungsfläche, nicht aber auf den betroffenen Baugrundstücken, geschweige denn im Außenbereich eines möglichen Kindergartens.</p> <p>Vergleicht man die weiteren beigefügten Schallimmissionspläne (im Bereich der Erdgeschosse -2,8m ü. GOK, im Bereich der Obergeschosse 5,6m ü. GOK und im Bereich der Dachgeschosse 8,4m ü. GOK) kann man weder Tag noch nachts überhaupt keine Schallentlastung mehr feststellen.</p> <p>a) Die Notwendigkeit der zweigeschossigen, geschlossenen und damit unattraktiven Bauweise entlang der Lindenstraße ist für uns damit nicht nachvollziehbar begründet. Das Baufeld WA2 könnte man daher noch besser auch in weitere Einzelbaugrundstücke (zur Bedienung der o.g. Nachfrage unter I) aufteilen und damit gleichzeitig eine deutliche Aufwertung des gesamten Erweiterungsgebietes Hellersiedlung schaffen.</p>	<p>werte (55-60 dB(A)) hinter dem Gebäuderiegel aufgezeigt. Des Weiteren wird der Gebäuderiegel als Darstellungsbeispiel aufgeführt, um den positiven Effekt einer geschlossenen Bebauung aufzeigen. Dabei wird eine Höhe von 5,90m angesetzt. Da jedoch im WA2 zwingend zwei Vollgeschosse vorgesehen sind, wird die Gebäudehöhe von 5,90m unter diesen Voraussetzungen bereits überschritten. Die zulässige Firsthöhe im WA2 des Bebauungsplans ist mit 12m festgesetzt, somit ist also davon auszugehen, dass sich bei der maximalen Ausnutzung der Firsthöhe von 12m die Immissionsituation im rückwärtigen Bereich der geschlossenen Bebauung weiter verbessern wird.</p> <p>Eine zweigeschossige geschlossene Bauweise ist alleine durch den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Sie ermöglicht zudem die Errichtung mehrere Gebäudeeinheiten auf einem Grundstück ohne die vorgegeben Abstandsfläche zwischen den Gebäuden berücksichtigen zu müssen, wie es sonst bei einer offenen Bebauung üblich wäre. Des Weiteren kann daher auch ein Angebot für Familien geschaffen werden, die sich ausschließlich für ein Reihenhaus interessieren</p>
--	--	--

	<p>b) Sind die mutmaßlich hohen Vorgaben für die Lärmimmission für einen Kindergarten (vor allem im Bereich der Außenanlagen) im Detail geprüft worden? Ist unter den oben beschriebenen Auswirkungen der Bau einer Kindertagesstätte überhaupt möglich, wenn der Gebäuderiegel die Außenanlagen des Kindergartens nicht lärmberuhigt?</p> <p><b>IV Haupterschließung über den Kücklingsweg</b></p> <p>Unter Punkt 6.2 der Begründung gehen Sie auf die Verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes ein.</p> <p>Voraussetzung für eine weitere Erschließung der Wohnbebauung im Bereich Hellersiedlung über den Kücklings- und Kapellenweg sollte eine vorher hergestellte Umsetzung des Ausbaus des Kücklingsweg bis zur Lindenstraße sein.</p> <p>Der fehlende Bürgersteig ist schon jetzt eine mehr als große Unfallgefahr für die Anwohner der jetzigen Hellersiedlung, vor allem da der Kücklingsweg auch als Schul- und Kindergartenweg genutzt wird. Hinzu kommen die täglichen Nutzer des Sportzentrums von Arminia Appelhüsen.</p>	<p>bzw. dies aus finanziellen Gründen bevorzugen. Das Angebot für die unterschiedliche Bauweise (Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser) schafft aus städtebaulicher Sicht eine Aufwertung des Gebietes, da so eine heterogene Bebauung/Durchmischung ermöglicht wird.</p> <p>Kindergärten sind in allgemeinen Wohngebieten zulässig und unterliegen somit auch den Anforderungen des geforderten Immissions-schutzes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bestandteil des Bauleitverfahrens.</p>
--	--	---

	<p>Die Verkehrsbelastung, vor allem durch den Durchgangsverkehr nach / von Nottuln (Abkürzung zum Gewerbegebiet) ist enorm. Mit einer Beschilderung „Kfz-Durchfahrt verboten“, so dass eine Durchfahrt nur bis zur Sportanlage/bis vor die Autobahnbrücke erlaubt ist, könnte man den Durchgangsverkehr u.E. einschränken. Dies ist in Fortführung des Kücklingsweges ab dem Gewerbegebiet Beisenbusch bereits umgesetzt.</p> <p><b>V) Weitere Erschließung über Planstraße vom Kapellenweg und Erschließung des möglichen Kindergartens von der Lindenstraße</b></p> <p>Die Zufahrt durch die Planstraße vom bestehenden Kapellenweg nur zur Erschließung der neuen Wohnbebauung ist mit ca. 6 Meter Breite u.E. zu eng. Diese Zufahrt wird regelmäßig zu einem Engpass führen, da hier zwei entgegenkommende Autos kaum fahren können. Für einen eingelassenen Bürgersteig (analog der jetzigen Hellersiedlung) dürfte kein Platz sein.</p> <p>Wir sehen hier eine erhöhte Unfallgefahr und entsprechenden Handlungsbedarf, vor allem dann wenn die Wohnbebauung durch Wegfall des Kindergartens weiter ausgebaut wird. Ist nicht eine generelle Erschließung über die Lindenstraße möglich? In der Folge könnte die Planstraße nur als fußläufige Verbindung genutzt werden.</p> <p>Eine Erschließung eines möglichen Kindergartens über die Lindenstraße wird in der Begründung zum Bebauungsplan mit „denkbar über die Lindenstraße“ und „sinnvoll“ beschrieben. Aus unserer Sicht ist eine andere Erschließung (alternativ über die Planstraße) praktisch nicht umsetzbar. Das hohe Verkehrsaufkommen können Sie be-</p>	<p>Die Breite der Planstraße beträgt 6,5m und verfügt somit über eine ausreichend breite Verkehrsfläche, wie sie auch im bestehenden Wohngebiet vorliegt. Auf Grund des Straßenverlaufs ist davon auszugehen, dass die Fahrzeuge mit entsprechend langsamer Geschwindigkeit verkehren werden. Der Begegnungsfall Pkw/Pkw ist somit bei verminderter Geschwindigkeit möglich.</p> <p>Eine Erschließung des Kindergartens wird über die Lindenstraße erfolgen, um das Wohngebiet verkehrlich nicht unnötig zu belasten. Dies</p>
--	--	--

	<p>reits heute an den vorhandenen Kindergärten beobachten. Bei 3 Kindergartengruppen mit ca. 20 Kindern kann schnell mit zusätzlichem Verkehr von mind. 30 PKW (morgens und abends) gerechnet werden. Dies führt schnell zu einem Verkehrskollaps innerhalb des Wohngebietes Hellersiedlung und zum Unmut für alle Anlieger der Kapellenstraße. Zumal die angelegte Straße für eine derartige Dauerbelastung u.E. nicht ausgelegt ist.</p> <p>Wir fordern in dem Bebauungsplan eine definitive, schriftliche Aussage dazu, dass eine Erschließung eines Kindergartens nur von der Lindenstraße erfolgen wird.</p> <p><u>Ergänzend:</u> Die Kapazitäten einer Erschließung von der Lindenstraße müssen u.E. dann aber ebenfalls großzügig bedacht werden. Neben Kapazitäten für Mitarbeiterparkplätze sollten ausreichend Möglichkeiten für den Bring- und Abholverkehr geschaffen werden. Die räumliche Enge darf u.E. nicht dazu führen, dass Eltern auf dem schwer einsehbaren Seitenstreifen der Lindenstraße parken, um ihre Kinder aussteigen zu lassen. Bei dem Berufsverkehr der sich bereits heute morgens sowie abends über die Lindenstraße bewegt (u.a. Rückstau bei Stau auf der A43) würde dies neben einer hohen Unfallgefahr den bereits vorhandenen Engpass der Lindenstraße noch weiter verschlimmern.</p> <p><b>VI) Erschließung über Planstraße vom Kapellenweg während der Bauphase</b></p> <p>Wie auch im Ortstermin festgestellt, ist zur Bebauung der Erweiterungsfläche Hellersiedlung eine Durchfahrt teils schwerer Baufahrzeuge über den Kapellenweg und die Planstraße unumgänglich, da</p>	<p>wird bei einer Realisierung des Vorhabens vertraglich mit dem Bauträger gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

	<p>aktuell die Bauflächen WA2 vor den Bauflächen WA1 bebaut werden sollen. Beide Straßen werden hierfür nicht ausgelegt sein.</p> <p><i>Wir möchten eine priorisierte Erschließung während der Bauphase über die Lindenstraße erreichen. Möglichst auch für die Bebauung der Baufelder WA1. Darüber hinaus bitten wir um Bestätigung, dass durch die Baumaßnahmen „Erweiterung Hellersiedlung“ entstehende Schäden an bestehender Einfriedung (Zaun, Hecke, o.a.), Schäden an Auffahrten und anderen Gebäudeteilen sowie Schäden an der vorhandenen Straße/Bürgersteig kurzfristig bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen, durch die Gemeinde Nottuln reguliert werden bzw. übernommen werden.</i></p> <p><b>VII) Fußläufige Verbindung zur Lindenstraße</b></p> <p>Unter 6.2. wird ebenfalls beschrieben, dass eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und der Lindenstraße geschaffen werden soll. Dies ist generell zu begrüßen, solange diese nicht für den Kraftfahrzeugverkehr freigegeben werden kann. Die meisten Nutzer dieser fußläufigen Verbindung werden aller Wahrscheinlichkeit aber auch die Lindenstraße überqueren wollen. Dies ist, vor allem mit Kinder, gefahrlos erst wieder am Zebrastreifen in Höhe des K+K Marktes sinnvoll.</p> <p><i>Es muss sichergestellt sein, dass die als fußläufige Verbindung künftig nicht durch Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Darüber hinaus halten wir die Installation eines weiteren Zebrastreifens zur Überquerung über die Lindenstraße in der Nähe der neuen fußläufigen Verbindung zwischen Wohngebiet und Lindenstraße für geboten. Möglicherweise in Höhe des neuen Kindergartens. Neben einer deutlichen Reduzierung</i></p>	<p>Anfallende Schäden an privaten oder öffentlichen Objekten werden durch den Verursacher/Bauträger behoben bzw. finanziell übernommen.</p> <p>Wie im Planentwurf festgesetzt, ist die fußläufige Verbindung nur für den Fußverkehr freigegeben.</p> <p>Die Ausweisung eines weiteren Zebrastreifens bzw. einer Querungsmöglichkeit wird nicht</p>
--	---	--

	<p><i>der Unfallgefahr würde dies darüber hinaus auch den Verkehr auf der Lindenstraße (Thema Tempolimit) beruhigen.</i></p> <p><b>VIII) Maß der Nutzung-WA1</b></p> <p>Unter 7.2. der Begründung gehen Sie unter anderem auf die Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Trauf- und Firsthöhen ein. Als Ziel geben Sie u.a. ein harmonisches Straßenbild an. Wie schon im bestehenden Baugebiet Hellersiedlung lässt auch der neue Bebauungsplan sehr viel Spielraum bezüglich der Gestaltung. Dies ist zum einen begrüßenswert, führt aber auf der anderen Seite zu einem sehr starken Mix an unterschiedlichen Bauweisen, Bauhöhen, Farben und Nutzungsarten innerhalb eines Wohngebietes. Die Auswirkungen sind u.E. deutlich im bestehenden Gebiet zu sehen und werden von den meisten Anliegern als wenig harmonisch empfunden. Das bisherige Wohngebiet wirkt so sehr unruhig und wenig strukturiert.</p> <p><i>Für die Bebauung „Erweiterung Hellersiedlung“ schlagen wir deshalb eine eingeschränktere Bauweise vor, die sich an den bereits vorhandenen Bestand orientiert. So ist z.B. die zur Lindenstraße gelegene Straßenseite des Kapellenweges ausschließlich mit EFH und Bungalows mit einem Vollgeschoss bebaut. Im Sinne der Harmonisierung sollte für die Erweiterung mind. für WA1 ebenfalls nur eine Bauweise mit einem Vollgeschoss möglich sein. Alternativ könnte man überlegen, die maximale Firsthöhe auf max. 9 m zu begrenzen, wodurch sich die neue Bebauung ebenfalls an den Bestand anpassen sollte.</i></p> <p>Hinweis: In der öffentlichen Beschlussvorlage Nr.: 103/2017 des Betriebszweig: 09 Räumliche Planung ist in der Anlage ein städtebaulicher</p>	<p>durch die Gemeinde möglich sein, sondern Bedarf einer Genehmigung durch Straßen.NRW.</p> <p>Neben dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der daraus folgenden Möglichkeit in die Höhe bauen zu können (2 Vollgeschosse), ist auch der Gedanke der Gleichberechtigung bei den Ausmaßen der Bebauung für alle Bauherren/Eigentümer von Wichtigkeit. So können auch in Zukunft die bisherigen Anlieger/Eigentümer des Kapellenweges eine Zweigeschossigkeit realisieren, da die Planungsvoraussetzungen vorliegen. Ob die künftigen Eigentümer der neuen Baugrundstücke das Maximum der Planungs festsetzungen nutzen, ist so wenig vorherzusagen, wie es bei den Eigentümern/Anliegern des südlichen Kapellenweges der Fall war. Die</p>
--	--	--

	<p>Entwurf der „Erweiterung Hellersiedlung" angefügt. Aus dieser Anlage ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und Satteldach (SD/1) zu entnehmen. Dieser Entwurf wurde damals auch in der Presse veröffentlicht und galt für uns bis zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs als Stand der Dinge.</p> <p><b>IX) Vermarktung</b></p> <p><i>Über eine Information zum vorgesehenen Vermarktungsverfahren der „Erweiterung Hellersiedlung" würden wir uns freuen. Werden für die Bauflächen junge Familien mit/ohne Kinder bevorzugt oder haben auch Investoren/Kapitalanleger die Möglichkeit Flächen zu erwerben? Eine Vergabe an Investoren/Kapitalanleger sehen wir eher kritisch, da es dem Grundgedanken (Bedienung Nachfrage nach Baugrundstücken zur Selbstnutzung) widersprechen würde.</i></p> <p>Wir bitten um entsprechende Beachtung unserer Stellungnahme und freuen uns über Ihre Beantwortung. Für Rückfragen sprechen Sie mich gerne an. Alle an mich weitergeleiteten Informationen gebe ich gerne an die unten aufgeführten und mitwirkenden „Anlieger Kapellenweg" weiter.</p>	<p>geschlossene Bebauung entlang der Lindenstraße wird in einer gestalterischen Einheit durch einen Investor realisiert.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf diente lediglich als Beispiel der räumlichen Gestaltung bzw. der optimalen Anordnung der Grundstücke und hatte keine bindende Wirkung.</p> <p>Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt nach vorher festgelegten Kriterien. Diese Kriterien werden für jedes Baugebiet neu angesetzt.</p>
<p>Anlieger Lindenstraße</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wie aus dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, ist geplant, genau neben dem Garten der Lindenstr. 50 einen Gehweg zu errichten.</p> <p>An der Vorrichtung ist nichts einzuwenden. Allerdings kann man dabei nicht nur an die Bebauung der neu geplanten Grundstücke denken, sondern auch an die Anwohner der bereits vorhandenen.</p>	

	<p>Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass dieser Gehweg direkt an unserem Grundstück ohne jeglichen Abstand oder Schutz erbaut wird. Auch wir haben ein Recht auf Privatsphäre, in dem wir uns unbehelligt von äußeren Einflüssen in unserem abgeschirmten persönlichen Bereich frei und ungezwungen bewegen können, ohne befürchten zu müssen, das wir beobachtet werden.</p> <p>Wir bitten Sie daher, in Ihren Überlegungen einen Sicht/ Lärmschutz mit ein zu planen und zu errichten.</p> <p>Des Weiteren gilt zu prüfen, ob der Seitenstreifen (Fuß- /Radweg) als erweiterter Parkraum für Kindergarten, usw. nicht genutzt wird.</p> <p>Vor Monaten wurden auch vor unserem Grundstück am Straßenrand die Hecken entfernt. Sie waren zwar nicht mehr schön anzusehen, aber boten doch einigen Schutz.</p> <p>Seit dem wird dort oftmals geparkt oder dieser wird mit einem rasanten Tempo befahren, auch wird dort gewendet, ohne dabei Rücksicht auf Radfahrer, Fußgänger und Anwohner zu nehmen.</p> <p>Wir konnten unser Enkelkind, dass nur von der Haustür auf den Gehweg wollte, in letzter Sekunde vor einem auf diesem Weg fahrendem Raser retten. Nicht nur unsere Sicherheit wird dadurch gefährdet. Wir bitten auch da umgehend Abhilfe zu schaffen, eventuell durch</p>	<p>Zur Errichtung eines Gehweges ist baurechtlich kein Abstand zum Nachbargrundstück erforderlich. Die neugeplanten Grundstücke grenzen ebenfalls direkt an den Gehweg. Im Bebauungsplan ist zudem nur der Gehwegsbe- reich ausgewiesen, dieser kann durchaus einen schmalen Grünstreifen beinhalten. Ein Anspruch auf einen Sichtschutz liegt nicht vor, zumal die Eigentümer bzw. das Grundstück an besagter Stelle bereits über eine entsprechend große Hecke verfügen und somit die Privatsphäre schon jetzt geschützt ist.</p> <p>Solange keine Parkbuchten oder Parkstreifen entlang der Lindenstraße ausgewiesen sind, ist das Parken auf dem Seitenstreifen untersagt. Im Falle einer Realisierung des Kindergartens wird eine Detailplanung inkl. verkehrlicher Erschließung erarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bestandteil des Bauleitverfahrens.</p>
--	--	--

Anlage 1 zur VL-Nr. 200/2017

	<p>Aufstellen von Leitpfosten, schließlich dienen diese ja der Verkehrssicherheit. Ratsam wäre auch hier mal ein Verkehrsschild mit Tempolimit „50“ aufzustellen, denn ab, bzw. bis Grenze Friedhof glauben die Fahrzeugführer zu meinen, sie wären nicht in einer Ortschaft. Es wird hier ein Kindergarten erbaut, auch an die Sicherheit dieser Kinder sollte man denken.</p>	
--	---	--