



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 340/2008

Produktbereich/Betriebszweig:
52 Bauen und Wohnen
Datum:
29.09.2008

Tagesordnungspunkt:

Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Am Hangenfeld"
hier: Verschiebung einer Baugrenze

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld“ wird gem. § 10 BauGB wie in Anlage 1 dargestellt beschlossen. Die Begründung wird gem. Anlage 2 beschlossen. Die Abwägung über die eingegangenen Belange werden wie in Anlage 3 empfohlen beschlossen.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	15.10.2008	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	11.11.2008	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll das letzte der Gemeinde verbleibende Grundstück im Baugebiet „Am Hangenfeld“ besser bebaut werden können. Durch einen Streifen mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist das Grundstück bereits auf einer Breite von ca. 9 m nicht bebaubar. Die Baulinie beginnt jedoch erst in einem Abstand von ca. 6,50 m zum Pflanzstreifen, so dass insgesamt das Grundstück auf einer Breite von 15 m nicht mit dem Hauptgebäude bebaubar ist. Durch den Entwurf ergeben sich zudem an der Stelle sehr tiefe Grundstücke, so dass ein sehr großes Grundstück entsteht, dessen bauliche Nutzbarkeit aufgrund der Lage des Baufeldes jedoch sehr gering ist und hinter der festgelegten Grundflächenzahl weit zurückbleibt. Durch die Verlängerung der überbaubaren Grundstücksfläche bis an den Pflanzstreifen heran, ist eine wesentlich bessere bauliche Nutzbarkeit möglich.

Dabei wird vor allem darauf abgezielt, das Grundstück so zu teilen, dass zwei Grundstücke entstehen, die mit Einfamilienhäusern zu bebauen sind. Eine konkrete Anfrage liegt der Verwaltung bereits vor.

Das gesamte Grundstück ist derzeit 1.560 m² groß. Bei einer Teilung würde ein ca. 850 – 1.000 m² großes und ein ca. 560 – 700 m² großes Grundstück entstehen.

Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung bestehen von den direkten Anwohnern des Grundstückes. Hier besteht die Befürchtung, dass eine verdichtete Bebauung den Wohnwert mindert.

Eine Bebauung mit Reihenhäusern ist jedoch bereits nach heutigem Planrecht möglich. Bereits jetzt lassen sich auf der Fläche vier Reihenhäuser verwirklichen. Das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes sieht eine verdichtete Bauweise entlang der Bodelschwinghstraße als Sammelstraße von Anfang an vor. Dies ergibt sich z.B. daraus, dass entlang der Bodelschwinghstraße Hausgruppen zulässig sind, in dahinter liegenden Gebieten nicht. Ebenso ist entlang der Bodelschwinghstraße eine zweigeschossige Bauweise zulässig, in den dahinterliegenden Gebieten nicht. Die Festlegung der Geschossflächenzahl auf 0,8 grenzt eine zu starke Bebauung, bezogen auf das Grundstück jedoch insgesamt ein.

Dem Vorschlag der Anwohner, das Baufeld aufzuteilen sollte nicht gefolgt werden, da dies zum einen das städtebauliche Grundkonzept durchbrechen würde, nachdem sich das Baufeld parallel zur Straße erstreckt. Zum anderen würde die Planung hierdurch auch sehr unflexibel. Falls doch noch eine andere Bebauung – z.B. ein großes Einfamilienhaus in der Mitte – gewählt werden sollte, müsste man den Bebauungsplan erneut ändern.

Die Verwaltung empfiehlt daher die in Anlage 1 vorgeschlagene Änderung.

Vorlage Nr. 340/2008

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Bebauungsplanänderung
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Abwägungsempfehlung

Für die textlichen Festsetzungen und Planzeichenerläuterungen siehe Vorlage 338/2008 Anlage 2.

Verfasst:
gez. Schauer