

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld“

Bürger / Behörden	Anregungen oder Bedenken	Vorschlag zur Abwägung
Bürger	<p>Die geplante Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzung für eine weitere unzumutbare Verdichtung des Baugebietes „Am Hangenfeld“. Aus unserer Sicht hat die Bebauung der Bodelschwinghstraße zwischen Bernhard-Letterhaus-Straße und Nikolaus-Groß-Straße sowie des Flurstücks 849/850 auf der Gottfried-Könzgen-Straße bereits jetzt eine Dimension und Dichte erreicht, die den Einwohnern einer ländlichen Gemeinde wie Nottuln und insbesondere den Anwohnern des betroffenen Gebietes schon jetzt nicht mehr zumutbar ist. Wir haben das Grundstück seinerzeit erworben in Kenntnis des damals gültigen Bebauungsplanes. Aus Gründen des Vertrauensschutzes ist die geplante Änderung daher ebenfalls nicht hinnehmbar.</p>	<p>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.</p> <p>Ein Vertrauensschutz besteht im Planungsrecht nicht, da die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden müssen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Bürger	<p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks Franz-Hitze-Straße 9, Flur 62, Flurstück 775, das sich westlich des Geltungsbereiches der Planänderung befindet. Der überwiegende Teil der umliegenden Grundstücke, wie auch unser Grundstück, ist mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut.</p> <p>Über etwa neun Jahre haben wir verfolgt, dass die Gemeinde Nottuln keinen Käufer für das nun neu geplante Grundstück (Flur 62, Flurstück 543) finden konnte. Zuletzt im Sommer 2008 sind Nachbarn, in Absprache mit uns, an die Gemeinde herangetreten und haben eine Aufteilung des Grundstücks vorgeschlagen – den nördlichen Teil des Grundstücks wollten die nördlich angrenzenden Nachbarn erwerben, den rückwärtigen Teil wir. Das restliche Grundstück wäre – unter der Voraussetzung einer entsprechenden Veränderung der Baugrenzen – für den Bau eines Einfamilienhauses zu vermarkten gewesen. Dieser Vorschlag war damals auch bei der Gemeinde Nottuln auf Zustimmung gestoßen, da darauf hingewiesen wurde, welche erdrückende Wirkung von dem auf der anderen Straßenseite der Bodelschwingstraße entstandenen Mehrfamilienhaus ausgeht. Die Gemeinde hatte damals auch eine Bebauung des Grundstücks mit ggf. zwei kleineren Einfamilienhäusern befürwortet.</p>	<p>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 Bodelschwingstraße als Sammelstraße von Anfang an vor. Dies ergibt sich z.B. daraus, dass entlang der Bodelschwingstraße Hausgruppen zulässig sind, in dahinter liegenden Gebieten nicht. Ebenso ist entlang der Bodelschwingstraße 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.</p>
--------	---	--

<p>Aufgrund der mit der Gemeinde geführten Gespräche sind wir daher von der nun vorliegenden Planung überrascht. Die Planung lässt nicht erkennen, welche Zielsetzung von der Gemeinde verfolgt wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sofern die derzeitige Planung darauf abzielt, die Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit einer Gebäudelänge von mehr als 20 m zu ermöglichen, wird ein solcher Baukörper nicht mit der Umgebungsbebauung, die durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist, harmonieren. Vielmehr würde von einem Gebäude dieser Größenordnung eine erdrückende Wirkung auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen. Zudem spricht gegen eine solche Bebauung, dass dadurch eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung des fraglichen Grundstücks als der umliegenden Grundstücke möglich wäre. <p>Als Folge der derzeitigen Planung wäre zudem damit zu rechnen, dass die zukünftigen Eigentümer des neu beplanten Grundstücks aller Wahrscheinlichkeit nach den hinteren Teil des Grundstücks vollständig mit Garagen bebauen würden: Im vorderen Bereich des Grundstücks setzt der</p>	<p>Eine Differenzierung in verdichtete und weniger verdichtete Bauweise ist durchaus üblich. Hier wird eine verdichtete Bauweise – auch vor der Planänderung – entlang der Bodelschwinghstraße zugelassen.</p> <p>Von Beginn an, seit Rechtskraft des Bebauungsplanes, hätten entlang der Bodelschwinghstraße bis zu 49 m lange Gebäude entstehen können. Das dies bislang nicht passiert ist führt heute nicht zu einem Schutzanspruch dagegen.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung ist aufgrund der maximal zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen schon ausgeschlossen.</p> <p>Die bauliche Ausnutzbarkeit der benachbarten Grundstücke ist nach der Änderung immer noch größer als die des betreffenden Grundstückes.</p> <p>Auch bei den umgebenden Grundstücken wäre eine Bebauung des hinteren Bereichs mit Garagen jederzeit möglich. Bei Stellung eines Bauantrages müsste dies genehmigt werden</p>
--	--

	<p>Bebauungsplan Vorgärten fest, in denen die Errichtung von Garagen nicht zulässig ist. Da der Bebauungsplan zudem keine Festsetzung trifft, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ist davon auszugehen, dass im Falle einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Teil des Grundstücks ein Garagenhof entstehen würde. Für eine solche Nutzung des hinteren Grundstücksbereiches gibt es in der Umgebung – Berücksichtigung der festgelegten Grundflächenzahl vorausgesetzt – kein Vorbild. Bei den umgebenden Grundstücken wird diese Fläche als Garten genutzt.</p> <p>2. Sofern die Planung jedoch darauf abzielt, die bestehende Baugrenze nach Süden auszudehnen, um die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen, so müsste diese Zielsetzung durch die Ausweisung von zwei Baufeldern sichergestellt werden. Dadurch würde eine massive und für die Wohngegend untypische Bauweise verhindert, gleichzeitig wäre das Ziel einer besseren Nutzbarkeit des Grundstücks, wie als Zweck der Planung angegeben, ebenfalls erreicht.</p>	<p>lung eines Bauantrages müsste dies genehmigt werden.</p> <p>Die Aufteilung der Baufelder würde das städtebauliche Grundkonzept durchbrechen, 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.</p>
--	---	--

	<p>Durch eine Ausweisung von zwei Baufeldern könnte auch die sonst bereits jetzt absehbare Konfliktsituation hinsichtlich der Entstehung eines Garagenhofes geregelt werden. So könnten Flächen für Stellplätze oder Garagen zwischen den beiden Baufeldern ausgewiesen werden, die rückwärtigen Grundstücksbereiche könnten, wie auf den umliegenden Grundstücken, von Bebauung freigehalten werden.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
--	---	---