



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 029/2009

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
04.02.2009

Tagesordnungspunkt:

Entwicklung des Baugebietes "Olympiastraße" Bebauungsplan Nr. 112

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren soll weiter vorangetrieben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	18.02.2009	öffentlich			
		Beratungsergebnis			
		einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Um die Erschließung des Baugebietes „Olympiastraße“ noch in diesem Jahr durchführen zu können und um zu verhindern, dass es durch den Wintereinbruch zu Verzögerungen kommt, ist ein straffer Zeitplan notwendig. Es haben sich bereits viele Bauinteressenten, gemeldet die gerne zeitnah mit eigenen Maßnahmen beginnen wollen.

März – Anfang April	Offenlage (Öffentlichkeitsbeteiligung) und Behördenbeteiligung
April	Aufbereitung der eingegangenen Anregungen
Mai	Satzungsbeschluss und Abschluss des Erschließungsvertrages Gegebenenfalls erneute Offenlage bei Planänderungen
Juni	Alternativtermin Satzungsbeschluss
Juni/Juli	Beginn mit den Erschließungsmaßnahmen
Oktober/November	Abschluss der Erschließungsmaßnahmen

Aus diesem Grund wird zu diesem Zeitpunkt die Planung der Politik erneut vorgelegt, um zu informieren und eventuellen Änderungs- oder Handlungsbedarf frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen.

Die Verwaltung hat aufgrund der Vorschläge der Politik und bereits eingegangener Anregungen von Behörden und der Öffentlichkeit verschiedene Änderungen und Detaillierungen an den im Dezember vorgestellten Plänen vorgenommen.

Diese werden durch das Planungsbüro in der Sitzung vorgestellt.

Zur Vorbereitung auf die Sitzung sind der derzeitige Planentwurf ohne textliche Festsetzungen beigelegt¹ und die wichtigsten Änderungen und Probleme im Folgenden kurz dargestellt.

¹ Die Fassung in der Sitzung am 18.02 kann aufgrund der kontinuierlichen Weiterbearbeitung in Teilen leicht davon abweichen.

1. Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der verkehrlichen Untersuchung und verschiedener Anregungen aus der Öffentlichkeit soll die Erschließung des Wohngebietes durch den motorisierten Individualverkehr ausschließlich von der Dülmener Straße erfolgen. Dabei ist eine Ringerschließung und keine Sackgassenerschließung vorgesehen. Die Straße zur Olympiastraße wird dennoch als durchgängig befahrbare Straße geplant, für den Fall, dass eine Befahrung durch Busse, Müll- oder Rettungsfahrzeuge über die Olympiastraße notwendig ist. Durch diese Umplanung wird ein „Schleichverkehr“ von den westlichen Baugebieten zur Dülmener Straße verhindert. Insgesamt werden 600 Fahrten pro Tag durch das neue Wohngebiet prognostiziert.

Dazugekommen ist ein Fuß- und Radweg, der die nördliche Erschließungsstraße (Planstraße 02) auf kurzem Weg mit der Olympiastraße verbindet.

Ebenfalls hinzugekommen ist nach Absprachen mit der unteren Wasserbehörde und den Gemeindewerken der Fuß- und Radweg im Süden des Gebietes entlang des Grabens/Gewässers. Dies soll zum einen das Fuß- und Radwegesystem sinnvoll abrunden und zum anderen das Gewässer von den privaten Hausgärten abgrenzen um hier Konflikte im Vorfeld zu vermeiden.

2. Anwohner Coubertin Straße.

Im Januar hat ein Termin mit den Anwohnern der Coubertin Straße stattgefunden, deren Häuser direkt an das Gebiet angrenzen. Dieser Termin diente dazu, eventuelle Flächenankaufwünsche zu sammeln und zu besprechen.

In der Versammlung wurden durch die Anwohner aber auch verschiedene Kritikpunkte an den Planungen angemerkt, die teilweise dann auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht wurden. Dazu gehört vor allem der Wunsch nach mehr Abstand zu der angrenzenden „Neubebauung“, z.B. durch eine Verschiebung der zentralen öffentlichen Grünfläche (ganz oder in Teilen) an den Rand der Bestandsbebauung.

Diesen Anregungen soll aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gefolgt werden. Die Gründe dafür werden in der Sitzung näher erläutert.

Zur Entlastung der Anwohner sollen entlang der Planstraße 02 nur Einzelhäuser und keine Doppelhäuser oder Hausgruppen zugelassen werden. Die Gesamthöhe der Gebäude soll auf 11 m beschränkt werden, die Traufhöhe auf maximal 7 m.

Vorlage Nr. 029/2009

3. Bestandsbebauung an der Dülmener Straße

Die in privater Hand verbleibenden Flächen entlang der Dülmener Straße sind nun so überplant worden, dass der Bestand gesichert ist und maßvolle Erweiterungen möglich sind. Im hinteren Bereich dieser Grundstücke soll zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen keine Bebauung zugelassen werden. Hier wird deshalb eine private Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich müssen im vorderen Bereich entlang der Dülmener Straße kleinere Lärmschutzmaßnahmen für Neubauten festgesetzt werden.

4. Weitere Neuerungen

Im Rahmen der Detailplanungen sind verschiedene Festsetzungen bzgl. Gestaltung, Gebäudehöhe, Dachformen usw. entwickelt worden, auf die in der Sitzung kurz eingegangen wird.

Anlagen:

Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 112

Verfasst:
gez. Frau Milena Schauer

Fachbereichsleitung:
gez. Schauer