



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **055/2010**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
15.04.2010

Tagesordnungspunkt:

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 "Zwischen Kirchplatz und Heriburgstraße";
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 „Zwischen Kirchplatz und Heriburgstraße“ (siehe Anlage 2 und 3) wird gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung (siehe Anlage 4) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	05.05.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	01.06.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Nottuln am 26.3.2010 ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119 „Zwischen Kirchplatz und Heriburgstraße“ rechtsverbindlich geworden. Mit diesem Bebauungsplan sollte der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses im Ortskern ermöglicht werden.

Unmittelbar im Anschluss an die Bekanntmachung hat sich bei bauvorbereitenden Bodenuntersuchungen gezeigt, dass – wie vorab in der Diskussion befürchtet – die Bodenverhältnisse den Bau eines Kellergeschosses mit Tiefgarage extrem erschweren und zu sehr hohen Kostensteigerungen führen würden.

Das durch den Bauherrn beauftragte Architekturbüro erläutert die Situation wie folgt:

„Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3(4) Gewerbeeinheiten und 9 Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Erschlossen werden sollte diese über eine PKW-Aufzufahrt.“

Der problematische Baugrund war grundsätzlich bekannt. Aus diesem Grund wurden Kosten für sehr aufwändige Gründungsmaßnahmen bei der Projektentwicklung berücksichtigt.

Im Zuge der Ausführungsplanung wurden die Gründungsmaßnahmen gemeinsam mit Gutachtern und Fachunternehmern detailliert entwickelt.

Durch weitere Untersuchungen wurden folgende Gegebenheiten festgestellt:

- *Drückendes Wasser steht bei ca. 75 cm unterhalb Terrain. Eine Grundwasserabsenkung des gesamten Gebietes ist aufgrund der umstehenden, z.T. pfahlgegründeten Gebäude nicht möglich.*
- *Erst in ca. 10 m Tiefe ist tragfähiger, wasserundurchlässiger Baugrund vorhanden; um eine trockene Baugrube zu erlangen, muss die Spundwand ca. 12 m tief gegründet werden.*
- *Die umstehenden Gebäude sind z.T. marode, jegliche Rammung birgt das Risiko von beträchtlichen Schäden an diesen Häusern.*
- *Die erforderliche Abfuhr des umfangreichen Aushubmaterials bedeutet eine massive Belastung der Umgebung.*

Die oben genannten Punkte stellen eine erhebliche Erschwernis für Gründung und Baugrubensicherung dar. Als realisierbare Maßnahme wurde die Sicherung der Baugrube durch eine Betonpfahlwand konzipiert, ca. 65 cm dick, 12 m tief und schräg in die Nachbargrundstücke tiefverankert.

Mit einem Spezialunternehmen wurde die Erstellung der Grube verhandelt.

Aufgrund der außerordentlichen Belastungen, der immensen Kosten und der nicht auszuschließenden Risiken hat der Bauherr ein Alternativkonzept beschlossen.“

Kern des Alternativkonzepts ist der Entfall der Tiefgarage und die ersatzweise Anordnung der Stellplätze in Teilen des Erdgeschosses. Dadurch wird die Nutzfläche insbesondere für Gewerbeflächen reduziert.

Kubatur und Baumasse oberhalb der Geländeoberfläche bleiben jedoch im Wesentlichen unverändert (Pläne und Ansichten siehe Anlage 1 und 3). Weitere Details können der Begründung (siehe Anlage 4) entnommen werden.

Bewertung der geänderten Planung

Als Vorteil gegenüber der bisherigen Planung kann erkannt werden, dass sich auf Grund der verringerten Nutzfläche die verkehrliche Situation entspannt. Weiterhin wird das Denkmal „Haus Händler“ durch den Wegfall des direkt angebauten Aufzuggebäudes weniger beeinflusst. Außerdem wird die Baukörperhöhe geringfügig (30-40 cm) verringert, was zu einer gewissen Entlastung des Ortsbildes führt.

Durch die geänderte Planung kommt es gerade im Eingangsbereich zu einer Änderung des künftigen Erscheinungsbildes. Hier ist insbesondere das Garagengeschoss mit Einfahrtsbereich zu nennen. Der halb-offene Garagenbereich rückt näher an Haus Händler heran, als dies in der bisherigen Planung vorgesehen war. Durch die vorgesehene Begrünung kann dieser Eindruck aus Sicht der Gemeinde jedoch abgemildert werden und führt voraussichtlich dennoch zu einem guten Erscheinungsbild.

Insgesamt kann das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung auch mit der veränderten Planung unterstützt werden. Angesichts der Bedeutung von Haus Händler kommt hier jedoch insbesondere der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege in Westfalen eine besondere Bedeutung zu. Diese wird, wie unten erläutert, zur Sitzung vorliegen.

Verfahren

Um das Vorhaben in dieser Form planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Diese Änderung umfasst:

- eine Anpassung der Baugrenzen (Wegfall der Baugrenzen für das UG, Erweiterung der Baugrenzen für die Garagenanlage im Erdgeschoss sowie einer untergeordneten Erweiterung der Baugrenzen für einen Balkon),
- eine Verringerung der festgesetzten Baukörperhöhen sowie
- eine Änderung der Ansichten, die ebenfalls Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

Das Änderungsverfahren kann als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann auf eine Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie eine Behördenbeteiligung verzichtet werden. Stattdessen muss den berührten Behörden sowie der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden (§ 13 (2) S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Vorlage Nr. 055/2010

Der Vorhabenträger hat zugesagt, die entsprechenden Zustimmungen spätestens bis zur Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses beizubringen. Diese werden dann als Tischvorlage vorgelegt. Ohne diese Stellungnahmen ist ein Satzungsbeschluss nicht möglich.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Grundrisse |
| Anlage 2 | Planzeichnung des Bebauungsplanes |
| Anlage 3 | Ansichten des Bauvorhabens (als Teil des Bebauungsplanes) |
| Anlage 4 | Begründung zum Bebauungsplan |

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand