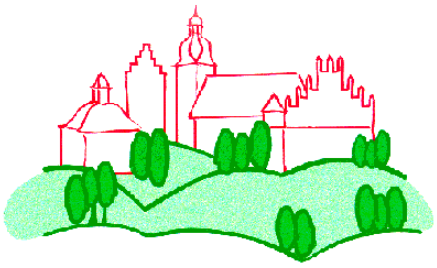

G e m e i n d e N o t t u l n
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **079/2010**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **04.05.2010**

Tagesordnungspunkt:

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 105 "Schoppmanns Wiese" und Beschluss zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 7 gegebenen Abwägungsempfehlungen werden beschlossen.

2. Die vorliegende 52. Flächennutzungsplanänderung (siehe Anlage 1) wird beschlossen. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (siehe Anlage 2) wird beschlossen.

3. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 105 „Schoppmanns Wiese“ (siehe Anlage 3) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (siehe Anlage 4) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Satzungsbeschluss entstehen Kosten für den Ausgleich in Höhe von etwa 8.000 €.

Unabhängig vom Satzungsbeschluss entsteht ein Aufwand für die Erschließung in Höhe von 88.000 Euro sowie von 514.000 Euro für den Hochwasserschutz in Darup. Demgegenüber steht bei Verkauf der Erlös für etwa 5.100 qm Bauland.

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungstermin**		**Behandlung**	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	19.05.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	01.06.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Ausgangssituation:
Im Jahr 1998 ist es in Darup in Folge starker Regenfälle zu einem starken Hochwasser gekommen. Im Anschluss haben Gutachten gezeigt, dass zur Abwehr ähnlicher Ereignisse in der Zukunft, ein umfassender Ausbau von Regenrückhaltebecken erforderlich ist. Auf Grund der Topografie, dem Verlauf der natürlichen Gewässer und dem Ausbau des Kanalnetzes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 der bestgeeignete Standort für ein etwa 8.000 Kubikmeter fassendes Regenrückhaltebecken.

Gleichzeitig besteht in Darup ein gewisser Bedarf nach Wohnbauland zur Eigenentwicklung des Ortsteils. Gerade der jüngeren Generation der bereits in Darup lebenden Bevölkerung soll so die Möglichkeit zum Erwerb von familienfreundlichen Grundstücken in der Nähe ihres bisherigen Lebensmittelpunktes gegeben werden. Hier sind mehrfach Interessenten an die Gemeinde herangetreten, denen bislang in Darup keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung gestellt werden konnten. Es bestehen nur wenige noch unbebaute Baulücken, auf die insbesondere auf Grund der Eigentumsverhältnisse kein Zugriff besteht. Auch für eine umfassende Innenentwicklung besteht keine Möglichkeit.

Es hat deshalb bereits in den Jahren 2001-2003 Bestrebungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich gegeben, die jedoch auf Grund der beschriebenen Hochwasserproblematik und nicht geklärter Eigentumsverhältnisse abgebrochen wurden.

Mit dem jetzt gefundenen Konzept sowie dem Kauf der Fläche durch die Gemeinde (siehe Vorlage 399/2008) kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die geordnete Entwicklung des Plangebietes sowohl hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes als auch hinsichtlich der gewünschten Ortsrandarrondierung sichergestellt werden.

Verfahren:
Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein förmliches Verfahren erforderlich. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (52. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln). Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 13.5.2009 mitgeteilt, dass sie gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken erhebt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB hat vom 24.07.-24.08.2009 stattgefunden.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung hat vom 18.02.2010 bis zum 17.03.2010 stattgefunden. Vom 15.4.-28.04.2010 hat eine erneute verkürzte Offenlage stattgefunden.

Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungsempfehlungen sind Anlage 7 zu entnehmen.

Zur Umsetzung des Regenrückhaltebeckens ist parallel in enger Abstimmung mit dem Bauleitplanverfahren durch die Gemeindewerke ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag gestellt worden. Diese Genehmigung liegt mittlerweile vor.

Planentwurf:
Ziel ist es, auf einer Fläche von etwa 8.000 m² ein Regenrückhaltebecken zu ermöglichen und andererseits auf einer ähnlich großen Fläche Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Dieses kleine Baugebiet wird für etwa 10 Wohneinheiten Raum bieten. Die neue Bebauung soll sich dabei an der angrenzenden Bestandsbebauung orientieren. Das bedeutet, dass z.B. maximal ein Vollgeschoss sowie Doppel- und freistehende Häuser zulässig sind.

Ein besonderes Gewicht kommt der Gestaltung der Dachlandschaft zu. Das Plangebiet ist von den erhöht liegenden Baumbergen weithin sichtbar. Durch die Festsetzung einer einheitlichen und ortstypischen Dachform (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) sowie eine Hauptfirstrichtung kann sichergestellt werden, dass sich das Baugebiet nach Vollendung harmonisch in das Landschaftsbild einfügt. Dies wird durch die an die Örtlichkeit angepasste Begrünung des Regenrückhaltebeckens unterstützt. Die festgelegte Hauptfirstrichtung ermöglicht dabei auf Grund der entstehenden südwest-orientierten Dachflächen eine gute Nutzbarkeit von Solarenergie.

Mit der Umsetzung des Baugebietes ist außerdem der Ausbau des Wullaweges ab der Einmündung des Quellenweges erforderlich, da der Ausbaustandard hier bislang einem Wirtschaftsweg entspricht. Dieser Bereich wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Ausbau südlich des Quellenweges ist gegebenenfalls langfristig sinnvoll, aber auf Grund des vergleichsweise kleinen Neubaugebietes nicht erforderlich. Die Erschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt über eine einseitig bebaute Stichstraße mit Zwischenwendeplatz.

Weitere Details zum Entwurf sowie zum Verfahren können der Begründung (siehe Anlage 5) entnommen werden.

Anlagen:

Anlage 1	52. Änderung des FNP – Planzeichnung
Anlage 2	52. Änderung des FNP – Begründung mit Umweltbericht
Anlage 3	Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „Schoppmanns Wiese“ – Planzeichnung
Anlage 4	Begründung mit Umweltbericht zum B-Plan Nr. 105 „Schoppmanns Wiese“
Anlage 5	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Anlage 6	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 7	Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsempfehlungen

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand