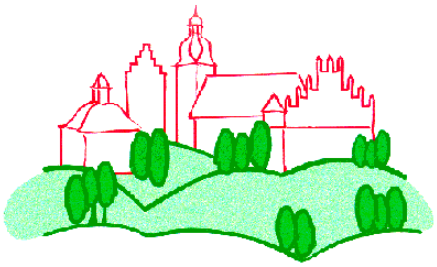

G e m e i n d e N o t t u l n
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **126/2010**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **17.08.2010**

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Schapdetten Nord" hinsichtlich einer Baugrenze

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ entsprechend des Antrages (siehe Anlage 1) wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens übernimmt gemäß Beschluss vom 24.06.2008 der Antragsteller.

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungstermin**		**Behandlung**	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	14.09.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	02.11.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Wie dem beigelegten Schreiben (siehe Anlage 1) zu entnehmen ist, beantragt der Eigentümer eines Grundstückes in Schapdetten die Erweiterung bzw. Änderung der Baugrenzen, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Lage und Festsetzung des Bebauungsplans

Der potentielle Änderungsbereich umfasst zwei Grundstücke am äußersten nördlichen Ortsrand des Ortsteils Schapdetten. Das der Roxeler Straße zugewandte Grundstück wird durch ein Wohn- und Geschäftshaus (Sparkasse) genutzt. Das zurückliegende Grundstück am Hamkamp stellt sich derzeit als brach liegende Wiesenfläche ohne besondere gärtnerische Nutzung dar (Fotos siehe Anlage 2).

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Schapdetten Nord“ (Auszug siehe Anlage 3) setzt das Baufenster ausschließlich im vorderen Bereich entlang der Roxeler Straße fest. Eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich ist trotz der vorhandenen Erschließung nicht vorgesehen.

Bewertung des Antrages

In der städtebaulichen Zielsetzung, die der Bebauungsplan Nr. 4 „Schapdetten Nord“ aufzeigt, lässt sich die Entstehungszeit (1970er-Jahre) ablesen: eine gegliederte und aufgelockerte Bebauung mit großen Grünbereichen und einer verdichten Bebauung beidseits der Ortsdurchfahrt. Die teilweise sehr kleinteilig festgesetzten Baugrenzen sind dabei wenig flexibel zugeschnitten und ermöglichen Hauserweiterungen nur in geringem Umfang.

Dies spiegelt sich in den mittlerweile 28 durchgeführten Änderungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wider. Diese dienten ebenfalls in der Regel einer Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse und führten vielfach zu einer Erweiterung der Baugrenzen.

Einer ähnlichen Vorgehensweise steht aus Sicht der Verwaltung in diesem Fall nichts entgegen. Das Grundstück ist von zwei Seiten aus erschlossen. Eine intensivere als die heutige Nutzung führt dabei zu einer Nachverdichtung, die in Schapdetten auf Grund der geringen verbliebenden Anzahl an Baugrundstücken besonders wünschenswert ist. Dabei würde sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügen können.

Der Änderungsbereich sollte dabei jedoch nicht nur auf das Grundstück des Antragstellers beschränkt sein, sondern um das südlich angrenzende Grundstück erweitert werden. Eine unterschiedliche Behandlung dieser beiden Grundstücke ist städtebaulich nicht begründbar.

Um die Belange der Nachbarn – hier insbesondere die der jeweils westlich und östlich angrenzenden Bestandsbebauung – angemessen zu berücksichtigen, wird vorgeschlagen, die Bebaubarkeit im Bereich der erweiterten Baugrenzen auf ein Vollgeschoss statt der in den angrenzenden Bereichen zulässigen zwei Vollgeschosse zu begrenzen.

Verfahren

Die Änderung kann im Wege eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB erfolgen. Im Verfahren findet dennoch eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Vorlage Nr. 126/2010

Anlagen:

Anlage 1: Antrag einschließlich Skizze zur beantragten Änderung
Anlage 2: Fotos
Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand