



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 139/2010

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
02.09.2010

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Hellersiedlung"; hier Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen. Das Aufstellungsverfahren soll wie im Sachverhalt beschrieben vorangetrieben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Interne Personalkosten sowie etwa 2.000 Euro für ein Lärmschutzgutachten.

Beratungsfolge:

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

gez. Fallberg

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 24.06.2008 hat der Rat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ umfassend zu ändern. Inhalte des Beschlusses sind neben den Aufhebungen des dritten und vierten Bauabschnittes eine Vielzahl von kleineren Änderungen.

In der seitdem durchgeführten Bearbeitungspraxis hat sich gezeigt, dass die Änderung des Bebauungsplanes in einem einzigen Verfahren sehr aufwändig und unübersichtlich ist. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ auf Grund seiner Größe bei der Benutzung schwer handhabbar. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan zukünftig in mehrere kleinere Bebauungspläne zu unterteilen und die Verfahren getrennt durchzuführen.

Als erster Schritt soll deshalb der Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ aufgestellt werden. Dieser umfasst das Umlegungsgebiet sowie die angrenzende Teile der Hellersiedlung. Diesen Bebauungsplan als erstes aufzustellen bietet sich an, da zeitgleich das Umlegungsverfahren vor dem Abschluss steht und so ein zeitlich und inhaltlich abgestimmter Plan entstehen kann. In einem nächsten Schritt kann dann ein neuer Bebauungsplan für die bereits realisierten Bauabschnitte sowie das Sportzentrum entstehen und anschließend die meisten Teile des Bebauungsplanes Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ aufgehoben werden. Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 114 „Solarpark Appelhülsen“ kann dann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in drei bis vier Bebauungspläne unterteilt werden, die jeweils sinnvolle Einheiten bilden und überschaubare Verfahren sicherstellen.

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Hellersiedlung“

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ kann auf Grund seiner Lage und seines geringen Flächenzuschnittes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Auf Grund dessen kann die Änderung sehr schnell, also voraussichtlich innerhalb des Jahres 2010 abgeschlossen werden. Einer schnellen Umsetzung des Baugebietes stünde damit nichts mehr im Wege.

Inhalte des Bebauungsplanes

Die ursprünglich geplante städtebauliche Grundstruktur des Plangebietes ändert sich durch den neuen Bebauungsplanes nicht wesentlich; es kommt jedoch zu einer Reihe von kleineren Änderungen, die größtenteils auch bereits im Zusammenhang mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 diskutiert wurden:

1. Im nördlichen Bereich entfällt die Erschließung durch Brücken, stattdessen sollen die Grundstücke über die vorderen Grundstücke an der Hellerstraße erschlossen werden.
2. Viele Festsetzungen werden flexibler als im Bebauungsplan Nr. 84 getroffen. So werden die Baugrenzen fast auf die gesamten Grundstücksbereiche ausgeweitet und die Geschossigkeit einheitlich auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
3. Textliche Festsetzungen wurden an die heute üblichen Formulierungen und Inhalte angepasst.
4. Im südöstlichen Bereich wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken erforderlich, da das ursprünglich auch für diesen Bereich vorgesehene Becken nun auf Grund des Wegfalls des dritten und vierten Bauabschnittes entfällt. Der Standort ist jedoch gut

Vorlage Nr. 139/2010

geeignet, da dieser auf Grund der vom Sportplatz ausgehenden Lärmbelastung ohnehin nicht für Wohnbebauung genutzt hätte werden können.

5. Im südlichen Bereich wird eine Zugänglichkeit der Friedhofserweiterungsfläche durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sichergestellt.
6. Der Standort einer Umspannstation wird nach Rücksprache mit der RWE verlegt.
7. Gegenwärtig wird außerdem das Lärmschutzgutachten von 2007 dahingehend weiterentwickelt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die aktuelle Rechtslage angepasste Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden, da bekanntlich auch hier die Lärmrichtwerte der DIN 18005 überschritten werden und deshalb passiver Lärmschutz erforderlich ist. Diese Festsetzungen sind jedoch in diesem Vorentwurf noch nicht eingearbeitet.

Insgesamt führen die neuen Festsetzungen zu einer flexibleren Nutzbarkeit der Grundstücke. Die städtebaulichen Vorgaben sind auf ein erforderliches Maß zurückgesetzt worden. Dies entspricht, wie sich in den Gesprächen während des Umlegungsverfahrens gezeigt hat, dem Interesse der Eigentümer und ist städtebaulich aus Sicht der Verwaltung an diesem Standort, der keine besonderes Vorprägung aufweist, vertretbar.

Außerdem sind Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes eingegangen (siehe Anlage 3). Wie oben bereits erläutert, ist die hier angefragte Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse bereits berücksichtigt worden. Hinsichtlich der beantragten Änderung der zulässigen Dachneigung schlägt die Verwaltung jedoch vor, diese nicht in vollem Umfang in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Wie oben erläutert, ermöglicht der Entwurf des Bebauungsplanes eine hohe Gestaltungsfreiheit. Angesichts der Vorprägung durch die angrenzende bestehende Hellersiedlung wird jedoch vorgeschlagen, weiterhin zumindest eine gewisse Mindestdachneigung von 25 ° festzusetzen, um auch im neuen Baugebiet zumindest das eine einheitliches Gestaltungselement „geneigtes Dach“ zu erreichen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist Anlage 1 zu entnehmen. Der hier bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ ist in Auszügen Anlage 2 zu entnehmen.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 84

Anlage 3: Anträge

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand