



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr. 164/2010

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

Datum:  
**04.11.2010**

**Tagesordnungspunkt:**

Künftige Nutzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich "Am Hang"

**Beschlussvorschlag:**

Die Umnutzungspläne werden begrüßt. Die Verwaltung informiert die Anwohner und bemüht sich um den Verkauf des Grundstückes. Bei sich abzeichnender Nachfrage soll ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bei Änderung des Bebauungsplanes interne Planungskosten in Höhe von etwa 1.000 €. Einnahmen aus dem Verkauf eines 215 m<sup>2</sup> großen Grundstückes (Bodenrichtwert: 150 €/m<sup>2</sup>). Entfall der Kosten für die Grünflächenpflege.

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	16.11.2010	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
<b>Rat</b>	21.12.2010	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

## **Sachverhalt:**

### Ausgangssituation

Im Verlauf des Jahres 2009 und 2010 gingen von Anwohnern der in der Anlage 1 markierten Grünanlage Beschwerden über deren Pflegezustand ein. Diese Grünanlage sollte ursprünglich als Spielplatz genutzt werden, stellt sich heute aber als eine nicht gestaltete Restfläche ohne besondere Funktion mit einem Fußweg zwischen Garagenhof und den angrenzenden Wohnhäusern dar (Fotos siehe Anlage 2).

Den Anwohnern wurde deutlich gemacht, dass dieser Grünfläche auf Grund ihrer geringen Bedeutung und der hohen Auslastung der für die Grünflächenpflege zuständigen Gemeindewerke bei Gestaltung und Pflege nur eine nachrangige Priorität zukommt. Den Anwohnern wurde vorgeschlagen, selbst die Pflege für die Fläche zu übernehmen, was von diesen jedoch mit Hinweis auf das hohe Alter der Bewohner abgelehnt wurde.

Im Zuge dieser Diskussion kam in der Verwaltung die Idee auf, diese Fläche als Bauland zu nutzen.

### Nutzungsoption „Single-Haus“

Nach den in Nottuln üblichen Maßstäben ist ein freistehendes Wohnhaus auf einem Grundstück von nur 215 m<sup>2</sup> ungewöhnlich (Detailplan des Grundstückes mit denkbarem Baufeld siehe Anlage 3). Gerade im städtischen Umfeld ist es mittlerweile jedoch unter dem Schlagwort „Single-Haus“ gängig und beliebt, auf kleinen oder ungewöhnlich geschnittenen Grundstücken, Häuser für 1-2-Personen-Haushalte zu realisieren.

Ein speziell auf die Verhältnisse dieses Grundstückes zugeschnittenes Haus wurde durch die Verwaltung entworfen (siehe Anlage 3). Kernaspekte des Entwurfes sind:

- 2 Vollgeschosse (zur Nutzung des Grundstückes unbedingt erforderlich)
- Trennung der Funktionen (EG: Wohnen; OG: Schlafen, Büro, Dachterrasse)
- gesamt: ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Flachdach (um die Gebäudehöhe im eher „flachen“ Umfeld zurückhaltend zu gestalten)
- zur Anpassung an das Umfeld: Klinkerfassade
- kein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück (Stellplatzablösung angesichts des umfangreich vorhanden Parkraums in den angrenzenden Straßen jedoch problemlos)

Zu bedenken ist, dass das neue Gebäude mit zwei Vollgeschossen einen gewissen Maßstabsprung darstellt. Weiterhin führt das Gebäude zu längeren Fußwegen für einige Anwohner auf dem Weg zu ihren Garagen. Ferner führt die Zugänglichkeit des Grundstückes nur über Fußwege oder einen privaten Garagenhof zu gewissen Belastungen während der Bauzeit.

Vorlage Nr. 164/2010

Aus Sicht der Verwaltung überwiegen jedoch die Vorteile einer derartigen Wohnbebauung. Durch den Bau kann eine Nachverdichtung in fußläufiger Entfernung zum Ortskern geschaffen werden. Es bietet sich so die Chance ein architektonisch anspruchsvolles und für die flächensparende Nachverdichtung wegweisendes Haus in Nottuln zu errichten.

Städtebaulich kann sich das Gebäude gut in das Umfeld einfügen. Es besteht durch die Reihenhausbauweise bereits eine verdichtete Bauweise mit Flachdächern. Die höhere Baukörperhöhe führt nicht zu gravierenden Nachteilen für die Anwohner, da das Gebäude nördlich bzw. östlich der direkt angrenzenden Wohnbebauung liegt und so eine Verschattung nur geringfügig eintritt. Auch die ansonsten in Nottuln ebenfalls ungewöhnliche Erschließungsform nur über Fußwege ohne Stellplatz auf dem eigenen Grundstück gibt hier das Umfeld bereits vor.

Nicht zuletzt existieren durch den Verkauf des Grundstückes und die entfallende Verpflichtung zur Pflege der Grünanlage auch wirtschaftliche Vorteile.

#### Weiteres Vorgehen

Auf Grund der Betroffenheit der Nachbarschaft sollte diese zunächst bei einer Veranstaltung über die Pläne informiert werden und ein Meinungsbild eingeholt werden. Im Anschluss könnten die Verkaufsmöglichkeiten für ein solches Grundstück sondiert werden.

Vor der baulichen Nutzung wäre dann ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 6 „Zwischen Nieder- und Oberstockumer Weg und Auf dem Esch“ erforderlich, der hier bislang „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ festsetzt.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1:     Übersichtsplan
- Anlage 2:     Fotos
- Anlage 3:     Detailplan des Grundstückes
- Anlage 4:     Entwurf eines möglichen Wohnhauses

Verfasst:  
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:  
gez. Wilbrand