



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 204/2010

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
15.12.2010

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 125 "Buckenkamp";
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Buckenkamp“ unter Berücksichtigung der im Sachverhalt genannten Zielsetzung eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).
2. Die in Anlage 2 abgedruckte Satzung der Gemeinde Nottuln über eine Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Buckenkamp“ wird auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen interner Personalaufwand sowie Kosten für den Umweltbericht (ca. 4.000 €). Im Aufstellungsprozess muss noch geprüft werden, ob gegebenenfalls weitere Gutachten (z.B. Lärm und Verkehr) erforderlich sind.

Durch eine Veränderungssperre entsteht zunächst kein Entschädigungsanspruch der Betroffenen. Erst wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre gilt, sind möglicherweise Entschädigungszahlungen zu leisten.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Rat	21.12.2010	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Die Diskussion der Pläne des Investors für das Grundstück Hagenstraße 29a in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses vom 08.12.2010 (Vorlage: 195/2010) haben gezeigt, dass hier die Neubebauung eines Grundstückes in einem städtebaulich sensiblen Bereich bevorsteht.

Die Straße Buckenkamp weist keine einheitliche bauliche Strukturierung auf. Auf der westlichen Seite wird der Buckenkamp geprägt durch das Wohn- und Mischgebiet „Bagno“ (freistehende Einfamilienhäuser). Auf der östlichen Seite der Straße befinden sich Wohnhäuser unterschiedlicher Größe sowie das Krankenhaus und mehrere Altenwohnanlagen. Insgesamt weist die Bebauung hier ein weitaus höheres Maß der baulichen Nutzung auf. Durch dieses Aufeinandertreffen unterschiedlicher Arten baulicher Nutzungen mit einem unterschiedlichen Maß können bodenrechtliche Spannungen entstehen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich auf Grund der Nähe zum Ortskern sowie der Sichtbarkeit von der Hagenstraße mit dem dominanten Hauptgebäude des Krankenhauses um einen für Nottuln auch städtebaulich prägenden Bereich handelt.

Planungsrechtliche Situation

Gegenwärtig besteht für den in Rede stehenden Bereich kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet somit nach § 34 BauGB. Bauvorhaben müssen sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung bzgl. der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen. Angesichts der sehr heterogenen umgebenden Bebauung muss von einer sehr weiten Rahmensetzung ausgegangen werden; die Bebaubarkeit ist somit in sehr vielfältiger und weitreichender Form gegeben.

Handlungsempfehlung / Ziele des Bebauungsplanes

Angesichts der oben beschriebenen städtebaulichen Bedeutung dieses Standortes und des Erfordernisses zur planerischen Konfliktbewältigung empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich.

Mit einem Bebauungsplan könnte über Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eine städtebauliche Ordnung gefunden werden, die den unterschiedlichen Anforderungen an den Standort gerecht wird.

Dies ist insofern bedeutsam als dass angesichts der noch vorhandenen Freiflächen und teilweise noch nicht intensiv genutzten Grundstücke eine weitere bauliche Verdichtung im Geltungsbereich denkbar ist. Durch den Bebauungsplan könnten solche Wünsche langfristig an einem Gesamtkonzept ausgerichtet geordnet werden. Auch die Frage der verkehrlichen Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs könnte im Verfahren geklärt werden.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst eine Fläche von ca. 4 ha zwischen Buckenkamp, Hagenstraße und Uphovener Weg. Die genaue Abgrenzung ist Anlage 1 zu entnehmen.

Das Verfahren muss angesichts der Flächengröße im Regelverfahren durchgeführt werden.

Vorlage Nr. 204/2010

Plansicherungsinstrumente

Die Verwaltung schlägt vor, zur Sicherung der vorgenannten Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 und § 16 Baugesetzbuch zu erlassen. Der Satzungsentwurf ist Anlage 2 zu entnehmen.

Auf Grund der Satzung wären in den kommenden zwei Jahren insbesondere Bauvorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (Errichtung, Abriss, Änderung und Nutzungsänderung) unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen genehmigt werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anlage 2: Satzung über eine Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Buckenkamp“

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand