



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 090/2011

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
20.09.2011

Tagesordnungspunkt:

Bauliche Entwicklung zwischen Coesfelder Straße und Im Nott, Darup

Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich wird eine bauliche Verdichtung im Bereich zwischen den Straßen Im Nott und Coesfelder Straße begrüßt.

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zu führen und eine Vorplanung für das Gebiet zu erstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst nur interner Personalaufwand;

In einem nächsten Schritt noch nicht bezifferbare Kosten für die Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplan. Im Gegenzug Einnahmen für den Verkauf von Grundstücken.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	05.10.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Durch den Bau der Ortsumgehung Darup hat sich das Verkehrsgeschehen im Bereich der ehemaligen Ortsdurchfahrt drastisch geändert. Die Verkehrsbelastung hat sich am östlichen Ortsausgang von etwa 12.000 auf 1.500 Kfz / Tag reduziert. Daher ergibt sich in Darup ein großes Potential zur Aufwertung des Ortsbildes im Verlauf der Ortsdurchfahrt (vgl. VL 034/2010).

Im Zuge der Diskussion zur Zukunft der Ortsdurchfahrt haben sich auch Anwohner der Ortsdurchfahrt im Bereich der Straße Im Nott an die Verwaltung gewendet, die neue Möglichkeiten sehen, ihre Grundstücke zu nutzen. Eine Übersicht über die Situation kann dem Übersichtsplan in Anlage 3 sowie den Fotos in Anlage 4 entnommen werden.

Bereich West (Wall)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Darup Mitte“ wurden im Bereich der Einmündung der Pfarrer-Kroos-Straße zu Beginn der 1990er Jahre neue Baumöglichkeiten im Ortsteil Darup geschaffen. Aus Lärmschutzgründen musste hierfür entlang der damaligen Bundesstraße ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall entstehen. Dieser Wall befindet sich auch heute noch im Eigentum der Gemeinde.

Von den dahinterliegenden Grundstücken, die ausschließlich rückwärtig über die Straße Im Nott erschlossen werden, sind an die Gemeinde Anfragen herangetragen worden, ob der Bereich des Lärmschutzwalls durch die sie erworben und der Wall abgetragen werden kann. Es wird eine gärtnerische Nutzung und ggf. eine Bebauung mit Garagen / Carports mit Zufahrt zur Coesfelder Straße gewünscht.

Bereich Ost (Gärten)

Weiter östlich (also in Fahrtrichtung Nottuln) befinden sich angrenzend an die Coesfelder Straße weitere Einfamilienhäuser. Hier grenzen die privaten Gärten jedoch direkt an die Coesfelder Straße. Ein Wall besteht hier nicht, da die Bebauung deutlich älter als im zuvor beschriebenen Abschnitt ist.

In diesem Bereich wird – wie Anlage 1 zu entnehmen ist – angesichts der vorhandenen großen Gärten die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses an der Coesfelder Straße beantragt.

Planungsrechtliche Situation

Beide geäußerten Ansinnen sind heute planungsrechtlich unzulässig.

Der westliche Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Darup Mitte“, der entlang der Coesfelder Straße die Errichtung eines Lärmschutzwalles festsetzt (siehe Anlage 2). Zur Umsetzung des o.g. Ansinnens wäre hier eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für den östlichen Bereich besteht hingegen kein Bebauungsplan. Hier richtet sich die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB danach, ob sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Dies ist gegenwärtig hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht der Fall. Hier wäre also, um eine Bebauung zuzulassen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliche Bewertung

Grundsätzlich sind beide Wünsche aus Sicht der Verwaltung zu begrüßen. Durch die verkehrliche Entlastung der Coesfelder Straße werden hier bislang nicht nutzbare Grundstücksteile sinnvoll verwendbar. Gerade eine weitere Wohnbebauung würde dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Allein im westlichen Bereich könnten bis zu acht Einfamilienhäuser auf den sehr großen Grundstücken entstehen, ohne dass der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich in Anspruch genommen werden muss.

Auch gegen die gärtnerische und sonstige Nutzung im westlichen Bereich spricht aus Sicht der Verwaltung nichts. Der Wall ist in diesem Bereich angesichts der gegenwärtigen Verkehrsbelastung nicht mehr erforderlich.

Ferner ist durch beide Maßnahmen eine bessere bauliche Fassung der Coesfelder Straße zu erwarten, der zu einem gewissen geschwindigkeitsdämpfenden Effekt führen wird, da der Charakter einer anbaufreien Straße verloren geht.

Zu Bedenken sind jedoch folgende Aspekte:

1. Einheitliche Gestaltung

Gerade im Hinblick auf den abzutragenden Lärmschutzwall ist nur ein einheitliches Vorgehen praktikabel. Hier wurden sämtliche Angrenzer des Lärmschutzwalls angeschrieben, ob diese Interesse an einem Ankauf der Wallfläche haben. Das Bild ist hier zurzeit noch nicht als einheitlich anzusehen: 5 x Kaufinteresse; 3 x kein Interesse; 3 x keine Antwort. Da allerdings vier Interessenten zusammenhängende Grundstücke besitzen, könnte zumindest eine Teillösung gefunden werden. Den Interessenten, die an die Gemeinde herangetreten sind, ist dabei bewusst, dass sie formell dann auch von der Coesfelder Straße erschlossen sind und für sie höhere Straßenreinigungsgebühren und eine Beteiligungspflicht an zukünftigen Straßenbaumaßnahmen entstehen.

Hinsichtlich des Interesses an einer Bebauung mit Wohngebäuden im östlichen Bereich liegen gegenwärtig noch keine Informationen über eine über den beantragten Bereich hinaus gehenden Nachfrage vor. Hier spricht grundsätzlich nichts gegen eine sukzessive Entwicklung, wenn durch einen Bebauungsplan gewisse Standards vorgegeben werden. Allerdings sollte dennoch vor oder während der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ein Stimmungsbild der Eigentümer eingeholt werden. Falls langfristig nur ein oder zwei Eigentümer Interesse an einer Nachverdichtung haben, würde hier eine unbefriedigende städtebauliche Situation entstehen.

2. Langfristige Umgestaltung der Coesfelder Straße

Angesichts des heute aus verkehrlicher Sicht nicht mehr benötigten Straßenquerschnitts von 17 m wäre zu prüfen, ob der Straßenraum nicht teilweise in die Überlegungen mit einbezogen werden sollte. Teile der bisherigen Verkehrsflächen könnten an die Anlieger veräußert werden, so dass attraktivere Grundstücke entstehen. So könnte sich z.B. auch für den westlichen Bereich eine zusätzliche Bebauung realisieren lassen. In diesem Zuge könnte die Coesfelder Straße auf den Querschnitt einer Wohnstraße zurück gebaut werden. Hierdurch würde der östliche Ortsausgang seinen Durchgangsstraßencharakter verlieren und die städtebauliche Situation deutlich gewinnen.

Eine zusätzliche Bebauung in südlicher Richtung (zwischen Coesfelder Straße und Schwester-

Vorlage Nr. 090/2011

Helma-Straße ist jedoch aller Voraussicht nach auch bei Entfall des hier befindlichen Walls nicht möglich, da die Grundstückstiefen zu gering sind.

Fazit

Beide Aspekte erfordern aus Sicht der Verwaltung zunächst eine intensivere Prüfung. Dies umfasst einerseits die technische Seite (Anforderungen zur Verkehrssicherheit sowie zum Straßen- und Kanalbau etc.) sowie die Seite der Anwohnerakzeptanz. Wichtig ist jedoch, dass nicht durch übereilte Entscheidungen, z.B. durch den Verkauf von kleinen Teilflächen, eine spätere Gesamtlösung vereitelt wird.

Anlagen:

- Anlage 1 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Anlage 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 72 „Darup Mitte“
- Anlage 3 Übersichtsplan
- Anlage 4 Fotos

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand