



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 091/2011

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

Tagesordnungspunkt:

Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 "Zwischen Buckenkamp, Uphovener Weg und Hagenstraße"

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt für das in Anlage 1 gezeigte Vorhaben Ihr Einvernehmen für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Zwischen Buckenkamp, Uphovener Weg und Hagenstraße“ gemäß § 14 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	05.10.2011	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	18.10.2011	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Am 21.12.2010 hat der Rat der Gemeinde Nottuln eine Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Zwischen Buckenkamp, Uphovener Weg und Hagenstraße“ erlassen (VL 204/2010). Damit sind für die Dauer von zunächst zwei Jahren alle Bauvorhaben in diesem Bereich unzulässig, um die Ziele der zukünftigen Planung zu sichern.

Auf Grund der Veränderungssperre kann derzeit das Bauvorhaben an der Hagenstraße 29a nicht umgesetzt werden. Hier beabsichtigt der Grundstückseigentümer den Abriss des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Wohnhauses mit altengerechten Wohnungen (vgl. VL 195/2010).

Aus Sicht der Verwaltung sollte aus folgenden Gründen beraten werden, ob für das Vorhaben (Pläne und Ansichten siehe Anlage 1) eine Ausnahme von der Veränderungssperre, zugelassen werden sollte:

1. Anpassung des Vorhabens

Nach den Anmerkungen aus Politik und Bevölkerung in der Sitzung vom 08.12.2010 hat der Vorhabenträger das Projekt in zweifacher Hinsicht angepasst. Zum einen soll eine Erschließung nun nicht mehr im nördlichen Bereich direkt am Buckenkamp erfolgen, sondern südlich des Gebäudes an die sich hier befindliche Stichstraße anknüpfen. So können einige Anwohner entlastet werden und der Wall zwischen Grundstück und Buckenkamp erhalten bleiben. Zum anderen ist die Dachform grundlegend geändert worden. Während zunächst im obersten Geschoss ein flachgeneigtes Pultdach vorgesehen war, plant der Vorhabenträger nun ein Satteldach. Dieses passt sich einerseits besser in das Umfeld ein und führt andererseits zu einer deutlich niedrigeren Traufhöhe und somit zu einer weniger massiven Wirkung des Baukörpers.

2. Fortgang des Planverfahrens

Seit der ersten Vorstellung des Projektes und dem Erlass einer Veränderungssperre haben sich die Überlegungen zum künftigen Bebauungsplan weiterentwickelt.

- Die künftigen Inhalte wurden durch Politik und anwesende Anwohner in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 01.06.2011 intensiv diskutiert.
- Die Verwaltung hat ein räumliches Leitbild für den gesamten Bereich Nottuln Nord zur Beratung vorgelegt (VL 076/2011).
- Es hat eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan stattgefunden (mündlicher Bericht in der Sitzung) und es wurde ein Vorentwurf eines Bebauungsplanes entwickelt (VL 092/2011).

Fazit

Insgesamt kann aus Sicht der Verwaltung nach gegenwärtigem Stand – vorbehaltlich neuer Erkenntnisse aus der öffentlichen Versammlung – nicht erkannt werden, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Es ist zu erwarten, dass es sich gut in die räumliche Entwicklung an dieser Stelle einfügt. Es bildet einen geeigneten Mittelweg zwischen der Krankenhausbebauung und der angrenzenden Bebauung im Baugebiet Bagno und führt hier zu einer behutsamen und begrüßenswerten Nachverdichtung in Nähe des Ortskerns.

Vorlage Nr. 091/2011

Durch die Änderungen am Vorhaben wurde auch auf die Interessen der Anwohner Rücksicht genommen. Der Investor hat dabei das Bauvolumen bereits auf ein Maß reduziert, das geringer ist, als derzeit gem. § 34 BauGB an dieser Stelle zulässig.

Daher sollte – auch um den Investor nicht übermäßig wirtschaftlich zu schädigen – eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Absatz 2 BauGB zugelassen werden.

Anlagen:

Anlage 1 Pläne, Ansichten und Perspektiven des Vorhabens

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand