



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 119/2011

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
03.11.2011

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 127 "Auf der Burg"; hier: Aufstellungsbeschluss mit Zielkonzept

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Alte Burg“ wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Baugesetzbuch). Grundlage hierfür ist das im Sachverhalt sowie in Anlage 1 dargelegte Zielkonzept.

Finanzielle Auswirkungen:

Interner Personalaufwand; noch nicht genau zu beziffernde Gutachterkosten (vrsl. Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Vorprüfung: ca. 6.000 €). Während des Aufstellungsprozesses muss noch geprüft werden, ob ggf. weitere Gutachten (z.B. Lärm oder Verkehr) erforderlich sind.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	16.11.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	13.12.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Am 05.04.2011 hat der Rat die Vorlage 002/2011 Bebauungsplan Nr. 127 „Alte Burg“ zurück an den Ausschuss für Gemeindeentwicklung verwiesen. Zunächst sollte für diesen Bereich eine grundsätzliche Zielkonzeption vorgelegt werden. Dies ist mit dem Rahmenplan Nottuln Nord (SV 076/2011) geschehen. Dieser enthält die folgenden wesentlichen Ziele für den geplanten Geltungsbereich:

- Bewahrung des Grünraums „Alte Burg“
- Behutsame Nachverdichtung im Nordosten des Gebietes
- Schaffung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung Ortskern → Nottuln Nord
- Zukunftskonzept Realschule – Definition von Entwicklungsräumen

Im Rahmen dieser Vorlage soll nun eine Konkretisierung dieser grundlegenden Ziele stattfinden und ein Vorschlag für das weitere Vorgehen erfolgen.

A) Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes

In Teilen des Geltungsbereiches gehört die Hagenstraße mit ihrer Bebauung zum historischen Ortskern von Nottuln. Die die Straße eng begleitende Bebauung führt zu einem „Gassencharakter“, der hier erhalten werden sollte. Teilweise ist dieser Charakter durch spätere Bebauung (z.B. Hagenstraße 18) unterbrochen. Zur Bewahrung dieser Struktur und ggf. der künftigen Heilung von bestehenden Fehlentwicklungen sollte entlang der Straße eine Baulinie festgesetzt werden, entlang der verpflichtend gebaut werden muss.

In ähnlicher – wenn auch in weniger bedeutsamen – Weise gilt dies auch für Teile der Burgstraße. Hier sollte gesichert werden, dass die Straße baulich gefasst wird und keine stark zurück springenden Bauten entstehen.

B) Sicherung des Grün- und Erholungsgebietes „Alte Burg“

Die bestehende Grünfläche soll nach der Zielaussage des Rahmenplans Nottuln Nord erhalten bleiben. Im Aufstellungsverfahren muss nun eine exakte Zukunftsaussage zur Nutzbarkeit der Fläche erfolgen. Denkbar ist hier vor allem die Festsetzung als private Grünfläche. Diskutiert werden muss, ob bauliche Anlagen gänzlich ausgeschlossen werden sollen oder ob bestimmte Anlagen (z.B. Gartenhäuschen oder Gewächshäuser) zugelassen werden sollen.

Darüber hinaus muss eine exakte Trennlinie zwischen bebaubarem Bereich und Grünfläche festgelegt werden. Wichtiger als Grundstücksgrenzen ist hier ein Aufgreifen der bestehenden Strukturen – im Südosten kann z.B. eine bestehende Böschung als klare Zäsur herangezogen werden – sowie die Frage der Durchwegung und Erlebbarkeit des Grünraums.

Vorlage Nr. 119/2011

Auch berücksichtigt werden muss die Frage, ob durch die Festsetzung ein Planungsschaden entsteht. Dieser Entschädigungsanspruch für die Flächeneigentümer kann immer dann entstehen, wenn ein bereits heute nach § 34 BauGB bebaubares Grundstück künftig zu weiten Teilen als Grünfläche festgesetzt wird und so eine erhebliche Wertminderung eintritt.

In Anlage 1 findet sich ein erster Vorschlag für eine solche Trennlinie.

In den Aufstellungsprozess soll ferner das Westfälische Amt für Bodendenkmalpflege einbezogen werden, um das Bodendenkmal „Alte Burg“ – wenn erforderlich – genauer zu untersuchen oder um Aussagen dahingehend treffen zu können, wo welche Bodeneingriffe untersagt werden sollten.

C) Zielkonzeption für den Standort Realschule / Sekundarschule

Aller Voraussicht nach wird sich der Standort der Realschule (auch unabhängig von der Debatte zur Einführung einer Sekundarschule) baulich ständig verändern, da sich die Anforderungen an Schulgebäude stetig wandeln. Ein Bebauungsplan könnte hier einerseits der Schule Planungssicherheit zu den künftigen Bebauungsmöglichkeiten geben und andererseits eine städtebauliche und funktionale Eingliederung des Schulkomplexes in das Umfeld ermöglichen.

Hier wird die Verwaltung Gespräche mit dem Bistum zu deren baulichen Zielvorstellungen des Schulgeländes – insbesondere in Hinblick auf die zahlreichen heute noch nicht bebauten Flächen – aufnehmen.

D) Behutsame Nachverdichtung

Vor allem im Nordosten des Plangebietes bestehen baulich nur gering ausgenutzte Grundstücke. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollten diese Flächen einer Nachverdichtung zugeführt werden. Ggf. bremst hier derzeit eine fehlende Erschließung die bauliche Entwicklung.

Hier bietet es sich an, dass die Verwaltung mit allen betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche führt, damit diese – wenn von ihnen gewünscht – einvernehmlich eine private Erschließungsstraße errichten. Dies sollte dann im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung sollte in diesem Zuge das Maß der baulichen Nutzung dieser Bebauung „in zweiter Reihe“ auf ein geringeres Maß als an den Hauptstraßen beschränkt werden. Denkbar wäre zum Beispiel die Beschränkung der Bebauung auf ein Vollgeschoss.

Vorlage Nr. 119/2011

Warum ein Bebauungsplan?

Der Grünbereich „Alte Burg“ droht derzeit von außen schleichend immer weiter baulich in Anspruch genommen zu werden. Nach dem Maßstab des § 34 BauGB können sich immer wieder Baulücken ergeben, die dem Innenbereich zugeordnet werden können. Die dann entstehende Bebauung bildet jeweils einen neuen Bezugspunkt für die Betrachtung des Innenbereichs. Diese Entwicklung kann sich immer weiter fortsetzen, bis schließlich der freie Kern so klein geworden ist, dass er ebenfalls nicht mehr dem Außenbereich, sondern dem Innenbereich zugeordnet ist. Hier gibt es keine rechtlich fest definierten Flächengrößen, jedoch ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass bei Unterschreiten eines Durchmessers von etwa 100 m von einem solchen „Umkippen“ auszugehen ist. Dieses Maß ist bereits heute fast erreicht.

Nur über einen Bebauungsplan lässt sich hingegen die besagte Fläche, wie oben erläutert, als private Grünfläche festsetzen und so dauerhaft sichern.

Verfahren und Sicherungsinstrumente

Der Bebauungsplan muss auf Grund seiner Flächengröße im Regelverfahren aufgestellt werden. Darin findet eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Angesichts der Vielzahl von betroffenen Bürgern und der Komplexität des Sachverhaltes bietet es sich an, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Versammlung durchzuführen.

Durch den in dieser Sitzungsvorlage vorgeschlagenen Aufstellungsbeschluss stehen der Gemeinde Instrumente zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes zur Verfügung. Es könnte zwar eine Veränderungssperre erlassen werden; dieses Instrument erscheint jedoch gegenwärtig noch überzogen. Eine Veränderungssperre würde jegliche Bauvorhaben im Geltungsbereich für die gesamte Verfahrensdauer (angesichts der Komplexität mindestens 1 ½ - 2 Jahre) verhindern. Stattdessen schlägt die Verwaltung vor, zunächst abzuwarten, ob Bauanfragen eingehen, die den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen (also insbesondere die Grünfläche „Alte Burg“ baulich beanspruchen). Diese könnten dann gemäß § 15 BauGB für die Dauer von einem Jahr zurück gestellt werden. So bestünde im Zweifel immer noch ausreichend Zeit, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Anlagen:

Anlage 1: Grafische Darstellung des Zielkonzeptes

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand