



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr. 053/2012

Produktbereich/Betriebszweig:
09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen

Datum:
26.01.2012

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Appelhülsen-Nord" - Umwandlung einer "öffentlichen" zu einer "privaten" Grünfläche
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 1 gegebenen Abwägungsempfehlungen werden beschlossen.
2. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Appelhülsen Nord“ (siehe Anlage 2) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung (siehe Anlage 3) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Verkaufserlöse in Höhe von 9.732,50 € (davon ca. 3.180,00 € kurzfristig)
Geringfügige nicht quantifizierbare Kosteneinsparung durch Verringerung des Pflegeaufwandes
Kosten für den Naturschutzausgleich in Höhe von ca. 1.500,00 €

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	15.02.2012	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	06.03.2012	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Verfahren

Entsprechend des politischen Grundsatzbeschlusses aus dem Jahr 2006 zur Verbesserung der Haushaltssituation der Gemeinde Nottuln ist die Verwaltung kontinuierlich bemüht, in den Baugebieten Appelhülsen Nord I und Nord II nicht mehr benötigte Grünflächen an angrenzende private Grundstückseigentümer zu veräußern, die diese im Anschluss gärtnerisch nutzen können.

In diesem Zuge hatte die Verwaltung im Jahr 2009 ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Appelhülsen Nord“ eingeleitet. Dieses Verfahren hatte bis auf den Satzungsbeschluss alle notwendigen Verfahrensschritte durchlaufen. Zwischenzeitlich hatte sich jedoch gezeigt, dass nicht alle betroffenen Anlieger die Grünflächen erwerben wollten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung hatte sich zudem ergeben, dass durch die Bebauungsplanänderung bauordnungsrechtliche Probleme entstanden wären (Abstandsflächen dürfen teilweise auf öffentlichen Grünflächen liegen, nicht jedoch auf privaten Grünflächen; siehe auch Stellungnahme des Kreises Coesfeld in Anlage 1). Zu Beginn des Jahres 2012 ist jedoch in Folge eines Eigentümerwechsels ein erneutes Interesse am Kauf der Grünfläche entstanden. Hierdurch wäre auch die bauordnungsrechtliche Problematik gelöst. Insofern kann das Änderungsverfahren nunmehr abgeschlossen werden. Rechtlich gesehen ist die lange Dauer zwischen Offenlage und Satzungsbeschluss unbedenklich.

Ziel der Planung

Das Änderungsverfahren hatte zum Ziel, eine nur 5 m breite öffentliche Grünfläche zwischen den Baugebieten Appelhülsen Nord I und Nord II südlich des Kirschbaumwegs in eine private Grünfläche umzuwandeln. Die bisherige Festsetzung der Grünfläche als öffentliche Grünfläche hat sich im Änderungsbereich als nicht zielführend herausgestellt. Entsprechend der ursprünglichen Plankonzeption wird im Gebiet des Bebauungsplanes ein gegliedertes Grünstrukturkonzept verfolgt, das die ursprüngliche Gliederung der Ackerfläche insbesondere bestehend aus Gräben mit angrenzender Eingrünung aufnimmt und erhält. Im nördlichen Planbereich diente diese Eingrünung vor allem dem Übergang zum Freiraum. Dieses Ziel ist mit der Entwicklung des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Appelhülsen Nord II“ obsolet geworden. Die öffentliche Grünfläche erfüllt in diesem Bereich keinen Zweck – weder ist sie tatsächlich der Öffentlichkeit zugänglich noch ist sie an dieser Stelle erforderlich, um etwa das teilweise angrenzende Regenrückhaltebecken zugänglich zu machen.

Das Ziel einer Gliederung des Plangebiets durch eine Grünstruktur bleibt dabei dennoch erhalten. Auch eine Festsetzung als private Grünfläche verhindert eine Überbauung beispielsweise mit Wohngebäuden. Außerdem verbleibt der angrenzende eigentliche Grabenbereich sowie das Regenrückhaltebecken als Grünzäsur zwischen den Wohngebieten (festgesetzt im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“).

Näheres ist der Begründung in Anlage 3 zu entnehmen.

Vorlage Nr. 053/2012

Ausgleichserfordernis

Die öffentliche Grünfläche ist im Rahmen des Naturschutzausgleichskonzepts als hochwertige Grünfläche in die Bilanzierung eingegangen. Die untere Landschaftsbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass dieser ökologisch hochwertige Zustand durch eine Nutzung als private Grünfläche eingeschränkt wird und daher eine Anpassung der Bilanzierung erforderlich ist. Diese Stellungnahme ist aus Sicht der Verwaltung zutreffend. Daher wurde eine angepasste Bilanzierung erstellt (siehe Anlage zur Begründung in Anlage 3). Es entsteht ein zusätzliches Ausgleichserfordernis in Höhe von 1068 Biotoppunkten. Bei Ausgleich durch Ablösung bei den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld entstehen Kosten in Höhe von etwa 1.500,00 €. Die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen übersteigen diese zusätzlichen Kosten jedoch deutlich.

Anlagen:

Anlage 1	Abwägungsempfehlungen
Anlage 2	Planzeichnung
Anlage 3	Begründung mit Bilanzierung

Verfasst:
gez. Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte