



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 056/2012

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
01.02.2012

Tagesordnungspunkt:

Ausnahme von der Veränderungssperre "Auf der Burg"; hier Abbruch und Neubebauung
Burgstraße 19

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre hinsichtlich des in Anlage 1 dargestellten Abrisses wird zugestimmt.
2. Der Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre wird auf Grund der im Sachverhalt genannten Gründe abgelehnt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

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:

Mit Ratsbeschluss vom 24.01.2012 und anschließender Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.01.2012 gilt für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 „Auf der Burg“ eine Veränderungssperre.

Gemäß § 14 Absatz 2 Baugesetzbuch kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine solche Ausnahme hinsichtlich des Abbruchs der bestehenden Gebäude sowie der anschließenden Neubebauung wird nun von den Eigentümern des Grundstückes Burgstraße 19 beantragt (Pläne siehe Anlage 1 und 2; Fotos siehe Anlage 4).

Städtebauliche Bewertung

Das geplante Vorhaben liegt an einer im Verlauf der Burgstraße äußerst prägnanten Stelle. Insofern ist eine städtebaulich sich gut einfügende Bebauung von besonderer Bedeutung.

a) Maß der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist von einer sehr heterogenen Bebauung geprägt. Zwar befinden sich hier weitere Objekte mit ähnlichen Traufhöhen, nach einer ersten Einschätzung sind hier jedoch insbesondere die Traufhöhe niedriger als beim geplanten Objekt. Gerade durch die Bebauung mit einem Staffelgeschoss kommt es zu einer weiteren optischen Erhöhung der Traufhöhe. Ob sich die Bebauung in dieser Form in die Umgebung einfügt, lässt sich erst bei einer detaillierten Gegenüberstellung mit der Nachbarbebauung zeigen. Eine solche Gegenüberstellung reicht der Bauherr bis zur Sitzung nach.

b) Dachform

Das Vorhaben wird mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss und einem flach geneigten Satteldach geplant. Der gesamte Verlauf der Burgstraße wird hingegen durch deutlich steiler geneigte Satteldächer geprägt. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese für eine Ortskernlage sehr typische Prägung auch bei Neubauvorhaben im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

c) Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überbauung im direkten Verlauf der Burgstraße ist unabhängig von der Entscheidung über eine Bebaubarkeit der heutigen Grünfläche Auf der Burg auch zukünftig gewünscht. Auch die Orientierung des Baukörpers zur Burgstraße entspricht hier der Ortstypik. Durch die Bebauung werden ferner alle Optionen für eine künftige Zuwegung zum Bereich „Auf der Burg“ an dieser Stelle offen gehalten. Sowohl ein Fußweg als auch eine Erschließungsstraße sind möglich.

Kritisch gesehen wird die in der Planung vorgesehene private Erschließungsstraße direkt angrenzend an den öffentlichen Fußweg. Ob diese an dieser Stelle sinnvoll anzulegen ist, erschließt sich erst bei einer grundlegenden Entscheidung über die Zukunft der Bebauung im Bereich „Auf der Burg“. Die – nach Rücksprache mit den Bauherren – nur als zukünftige Option dargestellte Straße sollte daher aus den Bauplänen entnommen werden.

Ebenfalls klargestellt werden sollte, dass im rückwärtigen Bereich ausschließlich Stellplätze, nicht jedoch Garagen erstellt werden sollten.

Fazit

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Neubau an dieser Stelle – auch in größerem Maß als die Bestandsbebauung –wünschenswert. Gerade hinsichtlich der gewählten Traufhöhen sowie der Dachform entspricht das Vorhaben jedoch nicht der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich. Daher wird vorgeschlagen, den Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zunächst abzulehnen. Bei einer Nacharbeitung bei den genannten Aspekten scheint aus Sicht der Verwaltung jedoch eine Ausnahme von der Veränderungssperre denkbar.

Möglichkeit eines Grundstückstauschs

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens könnte es zu einem Grundstückstausch zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Nottuln kommen. Gegenwärtig verläuft der Fußweg der zur Grünfläche auf der Burg führt nur teilweise auf Grundstücken, die sich im Eigentum der Gemeinde Nottuln befinden. Auch im Einmündungsbereich des Fußweges/der Zufahrt zur Burgstraße entsprechen die Grundstücksverhältnisse nicht den tatsächlichen Ansprüchen. Durch einen Grundstückstausch ließe sich auf der einen Seite die Bebaubarkeit des Grundstückes deutlich verbessern. Auf der anderen Seite ließe sich für die Gemeinde die Zugänglichkeit zur dahinterliegenden Grünfläche deutlich verbessern (Übersichtskarte siehe Anlage 3).

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag Abbruch
- Anlage 2: Antrag Neuerrichtung
- Anlage 3: Grundstückstausch
- Anlage 4: Fotos

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte