



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 240/2012

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
02.01.2013

Tagesordnungspunkt:

75. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Nottuln Nord"; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Nottuln Nord“ im Parallelverfahren mit der Zielstellung, ein Wohngebiet zu entwickeln, wird für den in Anlage 3 abgegrenzten Geltungsbereich eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

Durch diesen Beschluss zunächst nur hoher interner Personalaufwand sowie etwa 20.000 – 30.000 € für Fachgutachten. Im späteren Planverfahren entstehen Kosten zur Durchführung des Umlegungsverfahrens sowie der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten in Höhe von ca. 250.000 €.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	15.01.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	26.02.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Das „Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025“ gem. Beschluss vom 18.09.2012 (VL 170/2012) kommt zu dem Schluss, dass neben einer Nachverdichtung und Qualitätsverbesserung im Bestand auch eine maßvolle Ausweisung von neuen Wohngebieten für die weitere Entwicklung Nottulns sinnvoll und erforderlich ist. Dabei soll qualitativen Merkmalen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Ein sinnvoller Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungsentwicklung ist dabei aus Sicht der Verwaltung der Bereich im Norden Nottulns. Am 11.10.2011 (VL 076/2011) wurde der Rahmenplan Nottuln Nord als Richtschnur für die weitere Siedlungsentwicklung im Norden Nottulns beschlossen. Aus der umfassenden Vorlage, die hier noch einmal als Anlage 1 beigefügt ist, gehen die Gründe für eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich hervor.

Als erster Abschnitt sollte der westlichste Bauabschnitt entwickelt. Hier lässt sich die Zielvorstellung einer geordneten Ortsrandarrondierung besonders gut ablesen. Zudem wurden die Flächeneigentümer bereits Ende 2011 in einer Bürgerversammlung über die Pläne informiert. In der Sitzung und auch im Nachgang wurde die Idee einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ausschließlich begrüßt. Im Jahr 2012 hat daraufhin eine Ausgestaltung des städtebaulichen Entwurfs (siehe Anlage 2) und eine Prüfung der Möglichkeiten zur technischen Erschließung (insbesondere Entwässerung) stattgefunden.

Somit ist nun aus Sicht der Verwaltung die Planung so weit vorangeschritten, dass das formelle Bauleitplanverfahren mit den Aufstellungsbeschlüssen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes) begonnen werden kann.

Das Verfahren

Zur Baulandentwicklung im Bereich Nottuln Nord müssen sowohl die planungsrechtlichen als auch die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zur Schaffung von Planungsrecht sind die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln sowie eine Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Im Jahr 2013 werden vrs. die ersten begleitenden Untersuchungen (Artenschutzprüfung Stufe 1, Abschluss des bereits begonnenen Lärmschutzgutachtens unter besonderer Berücksichtigung der Ortsumgebung Nottuln, Geruchsgutachten, Teile des Umweltberichts, Verkehrsgutachten, Baugrundgutachten) durch externe Büros durchgeführt. Innerhalb der Verwaltung wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs in Anlage 1 erstellt. Vrs. im 4. Quartal 2013 kann dann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie das Verfahren zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung stattfinden. Spätestens kurz vor diesem Verfahrensschritt sollen die politischen Gremien erneut beteiligt werden. Zudem ist der Abschluss und die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gewöhnlich der Startschuss für das Umlegungsverfahren (sogenannte Umlegungsanordnung gem. § 46 BauGB).

Dieses Umlegungsverfahren ist erforderlich, um die Eigentumsverhältnisse im Baugebiet so zu ordnen, dass bebaubare Grundstücke entstehen und die Gemeinde Grundstücke für die Erschließungsanlagen erhält. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens war es in Nottuln bislang immer möglich, eine einvernehmliche Lösung aller Eigentümer herbeizuführen. Notfalls könnte eine Umlegung jedoch auch gegen den Willen einzelner Eigentümer durchgeführt

Vorlage Nr. 240/2012

werden.

Zu diesem Umlegungsverfahren erfolgt – wie oben erläutert nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung – ein eigenständiger Beschluss. Im Anschluss nimmt der Geschäftsführer des Umlegungsausschusses die Arbeit im engen Kontakt mit den Eigentümern auf.

Finanzielle Folgen

Durch den Aufstellungsbeschluss entsteht zunächst nur (hoher) interner Personalaufwand sowie Kosten für die Erstellung der erforderlichen Gutachten. Für diese Gutachten entstehen 2013 zur Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Planungskosten in Höhe von vrsl. 20.000 € sowie in den folgenden Jahren etwa weitere 10.000 € für die Erstellung der erforderlichen Fachgutachten. Je nach Verlauf des Planverfahrens können weitere Kosten entstehen (etwa für eine Artenschutzprüfung Stufe 2, falls der Verdacht entsteht, dass streng geschützte Arten durch die Planung gefährdet werden).

Die anfallenden Erschließungskosten (Ingenieurleistungen, Schmutz- und Regenwasser, Straßen, Lärmschutzmaßnahmen, Grünanlagen, Spielplätze etc.) können zu 90 % auf die Eigentümer umgelegt werden. Die Erschließungskosten werden nach ersten Schätzungen etwa 2,5 Mio. € betragen. Der gemeindliche Anteil beträgt somit ca. 250.000 €. Hier sind jedoch noch deutliche Schwankungen z.B. auf Grund der noch zu ermittelnden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen denkbar. Insgesamt werden die Erschließungskosten jedoch im Vergleich zu anderen Baugebieten erhöht sein, da insbesondere für die Entwässerung ein hoher Aufwand entsteht. Komplette durch die Eigentümer getragen werden die Naturschutzausgleichsmaßnahmen.

Die Kosten eines Umlegungsverfahrens sowie die möglichen Einnahmen durch Abschöpfung eines Umlegungsvorteils sind vor Beginn dieses Verfahrens nicht genau zu prognostizieren. Hierzu sind zunächst Wertberechnungen des Umlegungsausschusses erforderlich. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Gemeinde im Gegensatz zu Umlegungsgebieten in der Vergangenheit (Hellersiedlung) keine eigenen Flächen in die Umlegung einbringt und somit zunächst auch keine eigenen baureifen Grundstücke erhält. Jedoch wird in Umlegungsverfahren ein Teil der Wertsteigerung, die die Grundstücke durch die Umlegung erfahren, durch die Gemeinde abgeschöpft.

Die Zahlung dieses Umlegungsvorteils wird jedoch vermutlich höchstens dazu ausreichen, die entstehenden Verfahrenskosten für das Umlegungsverfahren auszugleichen (insbesondere Vermessungskosten und Kosten für den Geschäftsführer des Umlegungsausschusses). Nennenswerte Gewinne sind nur dann zu erwarten, wenn einige Eigentümer auf die Zuteilung von Grundstücken verzichten und so die Gemeinde selbst Grundstücke vermarkten kann.

Anlagen:

Anlage 1: Rahmenplan Nottuln Nord, Auszug aus der VL 076/2011

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte