



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 242/2012

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

Datum:
02.01.2013

Tagesordnungspunkt:

Mögliche bauliche Nachverdichtung in der Gemeinde Nottuln; hier: Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung für die in Anlage 2 mit Priorität 1 gekennzeichneten Gebiete zu prüfen. Eine Prüfung für die übrigen Gebiete erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Beratungsfolge:

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

gez. Schneider

Sachverhalt:

Im vergangenen Jahr wurde die Verwaltung durch den Rat beauftragt, drei Säulen der Siedlungsentwicklung zu prüfen: Baulücken schließen, Nachverdichtung und Ausweisung neuer Wohngebiete (Ratsbeschluss vom 18.09.2012; VL 170/2012). Diese Vorlage stellt den Sachstandbericht in Hinblick auf die Nachverdichtung vor.

Mit Nachverdichtung ist die Entwicklung innerörtlicher Flächen gemeint, die sich von ihrer Größe und Lage her für die Entwicklung von Bauland eignen. Das sind größere zusammenhängende Flächen oder auch mehrere größere Grundstücke, auf denen sich noch ein zweites Haus realisieren ließe. Im Gegensatz zu Baulücken sind die potentiellen Nachverdichtungsflächen für eine Bebauung noch nicht ausreichend erschlossen und oft steht das geltende Baurecht einer baulichen Nutzung entgegen.

Die Verwaltung hat in den vier Ortsteilen Flächen identifiziert, die sich möglicherweise für eine Nachverdichtung eignen (vgl. Anlage 1). Für diese Flächen wurde jeweils analysiert:

- wie viele Bauplätze dort geschaffen werden könnten,
- wie viele Eigentümer insgesamt von einer Nachverdichtung betroffen sein könnten
- und wie viele Eigentümer demgegenüber tatsächlich durch das neue Bauland profitieren würden.
- Wie die Gebiete erschlossen werden könnten und
- ob eine Umlegung notwendig sein wird und ob diese auf Grund der Grundstückszuschnitte für die Eigentümer profitabel sein könnte.
- Sofern es bereits bekannt war, fließt in die Bewertung auch das bisher geäußerte Interesse der Eigentümer an einer Nachverdichtung ein.

Da sich die Wohnwünsche im Laufe eines Lebens wandeln, kann das Alter ein Anhaltspunkt für die zukünftige Entwicklung des Nachverdichtungsgebiets geben. Für jede Fläche wurde daher auch ein Diagramm mit dem Alter der Eigentümer erstellt. Die Analyse erfolgte anhand von Katasterauszügen, Luftbildern und teilweise Ortsbegehungen. Da die Nachverdichtungsgebiete häufig im hinteren Bereich von Grundstücken liegen, konnte die tatsächliche Nutzung nicht immer eingesehen werden.

Auf diese Weise wurden 13 Gebiete mit insgesamt rund 380 Eigentümern identifiziert. Um ein angemessenes und erfolgversprechendes Beteiligungsverfahren zu entwickeln, hat die Verwaltung Ende Dezember von dem Beratungsangebot der REGIONALE 2016-Agentur und des Büros Imorde Projektkommunikation Gebrauch gemacht.

Im Gespräch mit der REGIONALE-Agentur stellte sich heraus, dass in anderen Gemeinden bei bereits begonnenen Nachverdichtungsprojekten die Erfolgsquote bei etwa 50% liegt. Die Erfahrung zeige, dass ein Nachverdichtungsprojekt sehr zeit- und personalaufwendig ist, weil für jedes Nachverdichtungsgebiet eine individuelle Beratung der Eigentümer nötig ist. Auch werden jeweils konkrete Informationen über möglicherweise notwendige Umlegungsverfahren, die Erschließungskosten, die Finanzierung der benötigten Gutachten etc. benötigt. Es gilt, die Eigentümer vom individuellen Nutzen der Nachverdichtung zu überzeugen. Die gleichzeitige oder in kurzer Folge liegende Bearbeitung aller Gebiete wird als nicht erfolgversprechend angesehen. Stattdessen wird empfohlen, den Fokus auf wenige Pilotprojekte zu legen.

Zudem könnte ein REGIONALE-Projektantrag gestellt werden. Entscheidet sich Nottuln für ein gesamtstädtisches, systemtisch verfolgtes Nachverdichtungskonzept, wäre dies eine

Vorlage Nr. 242/2012

(über-)regionale Besonderheit. Im Rahmen des Projektes könnten die bereits bestehenden Nachverdichtungsprojekte in anderen Städten und Gemeinden gezielt auf eine erfolgversprechende Prozessgestaltung hin untersucht werden und somit ein über Nottuln hinaus gehender Erkenntnisgewinn entstehen. Ein externes Büro könnte mit der Moderation des Beratungsprozesses in den Nottulner Nachverdichtungsgebieten beauftragt werden. Durch den Projektantrag könnten evtl. Fördermittel für die Prozesskommunikation eingeworben werden, durch die das externe Büro teilweise gegenfinanziert werden könnte. Der gesamtgemeindliche Blickwinkel auf die Nachverdichtung und die Entwicklung eines erfolgreichen Prozessmodells in Nottuln werden als gute Chancen auf eine Förderung bewertet.

Nach Ansicht der Verwaltung ist die Erarbeitung eines umfassenden Projektantrags sowie die erforderliche Projektbetreuung jedoch neben dem laufenden Tagesgeschäft nicht zu leisten. Auch bleibt auch im Falle einer Förderung immer ein finanzieller Eigenanteil bei der Gemeinde. Eine groß angelegte Nachverdichtungsstrategie lebt auch davon, dass nicht zeitgleich an den Ortsrändern neue Baugebiete entwickelt werden. Dadurch könnte das Verständnis und die Bereitschaft der Eigentümer, sich an einer Nachverdichtung zu beteiligen, gesteigert werden. Dies ist jedoch eher ein Modell für Kommunen, die bereits jetzt wesentlich stärker als Nottuln von Abwanderungstendenzen und Überalterung betroffen sind.

Die Verwaltung schlägt daher vor, auf einen Projektantrag bei der REGIONALE zu verzichten, aber dennoch weiterhin auf die Beratungsangebote der REGIONALE zurückzugreifen.

Der Ansatz der Nachverdichtung einzelner Gebiete sollte nach Ansicht der Verwaltung weiterverfolgt werden. Als besonders geeignet scheinen hierfür die in Anlage 2 mit „Priorität 1“ bewerteten Gebiete:

- Appelhülsen „Sportplatz-Süd“
- Nottuln: „Steinstraße-Süd“
- Schapdetten: „Roxeler Str. /Ecke Fuldastr.“

Für diese Gebiete soll im Jahr 2013 unter intensiver Einbeziehung der Eigentümer untersucht werden, ob und wie eine Nachverdichtung erfolgen kann. Über die Ergebnisse werden die Gremien unterrichtet. In den Folgejahren kann die dann zu aktualisierende Prioritätenliste dann weiter abgearbeitet werden.

Anlagen:

Anlage 1 Analyse der Nachverdichtungsgebiete

Anlage 2 Bewertung der Nachverdichtungsgebiete

Verfasst:
gez. Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte