



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 050/2013

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
07.03.2013

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 007 "Schapdetten Süd-Ost" vom 17.10.2012
- Ergebnis der Erörterung mit den Nachbarn

Beschlussvorschlag:

Dem vorliegenden Antrag wird im Sinne von Anlage 3 unter Berücksichtigung der Auflagen aus der Erörterung mit den Nachbarn und dem Antragsteller teilweise entsprochen. Das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB wird eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt zum Großteil der Antragsteller. Zur Förderung der Nachverdichtung übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil für die Betrachtung des erweiterten Untersuchungsbereichs.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	21.03.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	16.04.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Im Oktober 2012 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Es wird beantragt, die straßenseitige und die gartenseitige Baugrenze so zu verschieben, dass der Bau eines zweiten Hauses auf dem Grundstück ermöglicht wird. Dabei hält die gartenseitige Baugrenze lediglich 3m zu den Nachbargrundstücken ein. Seitens der Verwaltung wurde in der Ausschusssitzung vom 14.11.2012 (Vorlage 211/2012) vorgeschlagen, dem Antrag in abgewandelter Form zu entsprechen. Zum einen soll nicht nur das Grundstück des Antragstellers, sondern der gesamten Bereich zwischen Roxeler Straße, Humboldtweg, Westkamp und Groenwold im Sinne einer möglichen Nachverdichtung überarbeitet werden. Zudem soll im Gartenbereich jeweils ein 8 m breiter Streifen zur Grundstücksgrenze von Bebauung freigehalten werden.

Im Jahr 2006 gab es bereits einen vergleichbaren Antrag des Antragstellers, dem die umliegenden Nachbarn negativ gegenüberstanden. Darum wurde in der Ausschusssitzung vom 14.11.2012 beschlossen, die Entscheidung über die Einleitung des Änderungsverfahrens zu vertagen. Die Verwaltung wurde beauftragt, gemeinsam mit den Nachbarn die von der Verwaltung vorgeschlagene Alternativlösung zu erörtern.

Diese Erörterung hat am 05.03.2013 stattgefunden. In der Woche zuvor gab es eine Ortsbesichtigung. Bei dem Erörterungstermin waren alle Eigentümer (acht Parteien) anwesend.

Zwei der acht Parteien äußern sich deutlich gegen eine Verschiebung der Baugrenzen auf der Gartenseite. Sie plädieren für den Erhalt des weitläufigen, grünen Charakters des Gebietes. Die Großen Gärten werden als besondere Qualität der Wohnlage angesehen. Sie wünschen keine enge Bebauung, wie sie in modernen Neubaugebieten üblich ist, und befürchten durch zusätzliche Bebauung eine Einschränkung ihrer Privatsphäre. Demgegenüber stehen die beiden Parteien einer Erweiterung der Bauflächen zur Straße hin sowie entlang der Straße zwischen den bestehenden Häusern positiv gegenüber.

Neben dem Antragsteller befürwortet ein weiterer Eigentümer die Vergrößerung des Baufeldes eindeutig. Falls der vorliegende Antrag scheitern sollte, hat er vor, selbst einen abgewandelten Antrag zur Änderung der Baugrenzen stellen.

Ein weiterer Nachbar ist grundsätzlich gegen eine Nachverdichtung im Gartenbereich. Unter bestimmten Auflagen könne er sich jedoch vorstellen, sein Einverständnis zur Nachverdichtung zu geben.

Die verbleibenden drei Nachbarn sehen sich selbst durch die Nachverdichtung nicht unmittelbar betroffen und stehen dem Antrag daher gleichgültig gegenüber.

Es wurden folgende Hinweise und Auflagen diskutiert, die im Zuge eines möglichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden sollten:

- Für das in jüngerer Zeit errichtete Haus Humboldtweg 1b wurde das Gelände aufgeschüttet. Die zum Garten hin nahe an der Grenze stehende Garage wirkt dadurch höher und massiver als die bereits vorhandenen Nebengebäude, die auf rund einem Meter tieferen Gelände stehen. Der Eingriff in die Topographie verändert den Charakter der Gärten maßgeblich. Bei der Bebauungsplanänderung sollte daher festgelegt werden, dass eine Geländeauffüllung nicht oder nur in sehr geringem Maße zulässig ist.
- Ein Ausschluss weiterer Nebenanlagen außerhalb der vorgeschlagenen Baugrenzen im

Vorlage Nr. 050/2013

Gartenbereich sollte nicht erfolgen, da es bereits einige Bestandgebäude gibt, die von dieser Regelung betroffen würden.

- Es wird der Hinweis gegeben, dass es früher bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen gekommen ist. Nach dem Umbau des Kanals in der Roxeler Straße sowie der Geländeauffüllung sei dies deutlich weniger geworden. Es muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, inwiefern zusätzliche Versiegelung der Fläche erneut zu Problemen führen könnte.
- Im Falle einer gartenseitigen Nachverdichtung auf dem Grundstück des Antragstellers sollte die Zufahrt im Norden des Grundstücks erfolgen.
- Im Gartenbereich sollte nur eingeschossig, bzw. keinesfalls höher als die Bestandsbebauung gebaut werden dürfen.

Unter den vorgenannten Auflagen lässt sich die Interessenslage wie folgt zusammenfassen: Gegen eine Verschiebung der Baugrenzen zur Straße hin und zwischen den Gebäuden hat niemand etwas einzuwenden. Um das Grundstück des Antragstellers sinnvoll in zwei bebaubare Teile trennen zu können, muss jedoch auch die gartenseitige Baugrenze verschoben werden. Zwei Eigentümer sind gegen diese Verschiebung. Die Mehrheit der Eigentümer steht der Planänderung eher gleichgültig bis positiv gegenüber.

Falls das Änderungsverfahren nicht eingeleitet wird, bittet der Antragsteller in einem Folgeantrag zu prüfen, ob eine Aufhebung des Bebauungsplanes möglich wäre.

Durch die neuen Baugrenzen würden mindestens 2 neue Gebäude sowie mehrere Anbauten ermöglicht. Das Gebiet eignet sich daher gut für eine Nachverdichtung. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes mit den oben genannten Auflagen zur Rücksicht auf die Nachbarschaft durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Antragstellers

Anlage 2: Auszug aus dem bisherigen Bebauungsplan

Anlage 3: Vorschlag der Verwaltung

Verfasst:
gez. Frau Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte