



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 102/2013

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
10.06.2013

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Stiftsgärten" hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“ für den in Anlage 3 abgegrenzten Bereich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und mit der Zielstellung, eine auf die heutige verkehrliche und städtebauliche Situation angepasste Bebaubarkeit zu ermöglichen, wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Hälfte der anfallenden Kosten trägt der Antragsteller. Somit verbleiben bei der Gemeinde etwa 1.000 € für Gutachten sowie interner Personalaufwand.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	26.06.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	09.07.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde Nottuln ist der in Anlage 1 abgedruckte Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“ eingegangen. Anlage 2 ist ein entsprechender Auszug aus dem Bebauungsplan zu entnehmen und in Anlage 3 findet sich ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster nebst Foto.

Ziel der gewünschten Planänderung ist der Neuzuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen, um bei der geplanten kompletten Neubebauung des Grundstücks dieses sinnvoller nutzen zu können.

Städtebauliche Bewertung des Antrages

Die Verwaltung begrüßt den Antrag. Durch eine Änderung des Bebauungsplans könnte das Grundstück sinnvoller als bisher bebaut werden (Süd-West-Ausrichtung der Wohnungen; Freiraum nicht zur Straße orientiert). Dabei ändert sich jedoch der Maßstab der Bebaubarkeit nicht (Höhen, Geschossigkeit, Grundflächenzahl). Auch für die angrenzenden Nachbarn ist keine Beeinträchtigung zu erkennen, da bereits heute im hinteren Grundstücksteil ein zweites Baufeld besteht.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich das Vorhaben gut in das Umfeld einfügt.

Wünschenswert wäre eine dahingehende Änderung des Entwurfs, dass sich die Gebäude stärker an der bisherigen Bauflucht an der Schapdettener Straße orientieren und an die Straße heranrücken, um diese baulich zu fassen. Diesbezüglich sollte der Antragsteller den Entwurf nachbessern. Eine entsprechende Sicherung im Bebauungsplan z.B. durch eine Baulinie ist möglich.

Einbezug des südlich angrenzenden Bereichs

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung schlägt die Verwaltung vor, auch den südlich angrenzenden Bereich in die Überlegungen einzubeziehen. Auch für diesen Bereich ist der Verwaltung bekannt, dass bauliche Änderungen kurz- oder mittelfristig nicht ausgeschlossen werden. Falls es hierzu kommt, sollte die an dieser Stelle überkommene Erschließungssituation überdacht werden. Die heutige städtebauliche Ausrichtung der Bebauung sowie die der Verkehrs- und Grünflächen orientieren sich noch am Straßenverlauf, vor Errichtung des Kreisverkehrs (siehe historische Karte in Anlage 3). Hier könnte gemeinsam mit den Eigentümern eine Lösung entwickelt werden, bei der einerseits die Grundstücksverhältnisse geordnet werden, und zum anderen eine an den heutigen bzw. künftigen Verkehrsverhältnissen (nach Bau der OU) ausgerichtete Bebauung ermöglicht wird. Dies könnte zu einer Aufwertung des heute ungeordneten Bildes beitragen.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden den Gremien nach Möglichkeit gemeinsam mit den Eigentümern erarbeitete entsprechende Entwürfe für diesen Bereich vorgelegt.

Fazit

Gerade im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Einkaufszentrums an der gegenüberliegenden Straßenseite kann durch das Änderungsverfahren die Voraussetzung dafür geschaffen werden, die Attraktivität dieses Standortes weiter zu steigern.

Vorlage Nr. 102/2013

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 68 „Stiftsgärten“ (verkleinert) mit Auszug des Änderungsbereichs
- Anlage 3: Liegenschaftskarte, Foto, historische Karte

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte