



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 091/2013

Produktbereich/Betriebszweig:

Datum:
11.06.2013

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf vereinfachte Änderung/Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
"Schapdetten Süd-Ost"

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag a): Das Verfahren nach § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes wird für den großen Änderungsbereich gemäß Anlage 3 und der Zielsetzung zur Verschiebung der Baugrenzen von Beschlussvorschlag a) aus Anlage 4 eingeleitet.

Beschlussvorschlag b): Das Verfahren nach § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes wird für den kleinen Änderungsbereich gemäß Anlage 3 und der Zielsetzung zur Verschiebung der Baugrenze von Beschlussvorschlag b) aus Anlage 4 eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag a) Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller teilweise, den Großteil der Kosten trägt die Gemeinde.

Beschlussvorschlag b) Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller

Beratungsfolge:

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

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Ein Bürger beantragt die Verschiebung einer Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 007 Schapdetten-Süd-Ost (vgl. Anlage 1 und 2). Der Gesamtantrag umfasst insgesamt 17 Seiten, davon mehrere Seiten Fotos. Um Kosten zu sparen, wurden nur die Teile des Antrags der Vorlage beigelegt, die zum Verständnis unbedingt benötigt werden. Der Antrag kann bei der Verwaltung eingesehen werden.

Städtebauliche Bewertung

Die gewünschte Verschiebung der Baugrenze ist aus städteplanerischer Sicht zu begrüßen. Der Antragsteller schlägt zwei Varianten vor, wie das neue Gebäude aussehen könnte (vgl. S. 9/11 und S. 10/17 aus Anlage 1). Die Variante b) ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu bevorzugen. Bei dieser Variante wird ein größeres Sichtfenster an der Einmündung Laerbrockweg/Roxeler Straße erhalten, als es bei Variante a) der Fall wäre. Bereits der jetzige Bebauungsplan enthält ein Baufenster, das näher an die Kreuzung heranreicht, als der tatsächliche Baubestand (vgl. Abbildung „Bestand“ in Anlage 4). Dieses Baufenster sollte nicht verkleinert werden, da dadurch gültiges Baurecht entzogen würde. Gleichzeitig sollte das Baurecht nicht so erweitert werden, dass das Sichtfeld gegenüber der heute möglichen Bebauung verkleinert wird. Die Verwaltung schlägt daher folgendes Vorgehen vor: Die Baugrenze sollte wie beantragt parallel zum Laerbrockweg verlängert werden. Sie sollte jedoch nicht bis zur Roxeler Straße durchgezogen werden. Stattdessen sollte sie auf der gleichen Höhe wie die Baugrenze auf der östlichen Straßenseite abknicken und dann mit dem äußersten Punkt der schon heute bestehenden Baugrenze verbunden werden (vgl. Abbildung „Beschlussvorschlag b“ in Anlage 4).

Einbeziehung benachbarter Flächen

Ende vergangenen Jahres gab es schon einmal einen Antrag auf Verschiebung der Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 007. Der Antrag bezog sich auf ein Grundstück in dem Baublock westlich von dem, in dem jetzt die Baugrenze geändert werden soll (vgl. Vorlage 211/2012 und 50/2013). Im März 2013 wurde dieses Verfahren bis auf weiteres eingestellt, da sich die Nachbarn nicht über eine Erweiterung der gartenseitigen Baugrenzen einigen konnten. Im Beteiligungsverfahren zu diesem Antrag wurde jedoch auch deutlich, dass die Anlieger gegen eine Erweiterung der Baugrenzen zur Straße hin und zwischen den Gebäuden keine Einwände haben. Ein Grundstückseigentümer überlegte sogar selbst einen weiteren Antrag auf Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze zu stellen. Vor diesem Hintergrund ist zu überlegen, ob nicht ein größerer Bereich hinsichtlich der Änderung der Baugrenzen ins Auge gefasst werden sollte, der den benachbarten Baublock mit einbezieht. Der Vorschlag hierbei ist

1. die straßenseitige Baugrenze auf in der Regel 3 m zur Straße zur verschieben
2. das Baufeld zwischen den Häusern zu schließen
3. dabei den Gartenbereich wie im aktuellen Bebauungsplan freizuhalten (vgl. Abbildung „Beschlussvorschlag a“ in Anlage 4).

Fazit

Der Vorteil von Beschlussvorschlag a) ist, dass mit einer Planänderung ein größerer Planbereich auf einen aktuellen Stand gebracht werden kann. Da hier mehr Personen von der Änderung unmittelbar betroffen sind, könnte es aber auch zu mehr Konfliktpotential und einem aufwendigeren Verfahren kommen.

Vorlage Nr. 091/2013

Der Vorteil von Beschlussvorschlag b) ist, dass das Verfahren zur Änderung wahrscheinlich relativ zügig abgeschlossen sein wird, sofern keine noch unbekannten Probleme auftauchen.

In beiden Fällen sollen nur die Baugrenzen verschoben werden. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Da es sich nicht nur um geringfügige Änderungen des Plans handelt, würden beide Änderungen als Bebauungspläne der Innentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Antrag mit Unterlagen |
| Anlage 2 | Seite 3 des Antrages (Baugrenzenverschiebung) |
| Anlage 3 | Baurecht aktuell, mögliche Änderungsbereiche |
| Anlage 4 | Mögliche Verschiebung der Baugrenzen |

Verfasst:
gez. Frau Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte