



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 206/2013

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
19.11.2013

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Stiftsgärten"; hier: Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen. Das weitere Vorgehen, wie im Sachverhalt beschrieben, wird begrüßt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Antragsteller zahlen jeweils hälftig die anfallenden Kosten für das Planverfahrens.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	04.12.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

In der Sitzung des Rates vom 09.07.2013 wurde über einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“ beraten und ein Aufstellungsbeschluss für ein Änderungs- und Erweiterungsverfahren im Bereich der Kreuzung Appelhülsener Straße / Schapdettener Straße / Mauritzstraße gefasst (VL 102/2013).

Im Folgenden wird über den Sachstand berichtet.

Bauvorhaben Schapdettener Straße 7

Im Rahmen der o.g. Beratungen hatte der Antragsteller für die Änderung des Bebauungsplanes bereits einen Vorschlag für eine Bebauung gemacht. Aus Sicht der Verwaltung wurde das Bauvorhaben begrüßt, jedoch noch einige Verbesserungsvorschläge gemacht. Auch aus den Reihen des Ausschusses sowie von direkten Anwohnern wurde die Planung tlw. bemängelt.

Im Nachgang zur Sitzung haben sich zudem noch betroffene Anwohner an die Verwaltung gewandt. Daraufhin hatte zunächst ein Informationsgespräch zwischen Verwaltung und einer Anwohnerpartei stattgefunden; anschließend haben sich Anwohner zudem mit einer Stellungnahme zum Vorhaben geäußert (siehe Anlage 2).

Der Antragsteller hat seine Planung nun noch einmal angepasst und detailliertere Planunterlagen eingereicht (siehe Anlage 3-4). Dabei hat er die Belange der Nachbarschaft aber auch die städtebauliche Gesamtsituation stärker berücksichtigt.

1. Das Bauvorhaben wurde stärker an die Schapdettener Straße heran gerückt (ca. 3-4 m). Hierdurch werden zum einen die Nachbarn weniger stark belastet und zum anderen kann an der Schapdettener Straße die bestehende Bauflucht aufgenommen werden.
2. Die geplante Carport-Anlage wurde deutlich reduziert, wodurch die Stellplatzanlage weniger massiv wirkt.
3. Zwischen Stellplatzanlage und den Nachbargrundstücken wird eine Begrünung eingeplant.
4. Auf den Bau von Dachgauben wurde verzichtet, wodurch die Gebäude optisch zurückhaltender wirken.
5. Die nun vorliegenden Ansichten zeigen, dass sich die Bebauung gut in das Umfeld einfügen; durch den kleineren Verbindungsbau kommt es zu einer Auflockerung des Erscheinungsbildes. Ggf. kann der Architekt zur Sitzung noch eine Visualisierung vorlegen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die vorgelegten Änderungen des Entwurfs zu begrüßen.

Auf die nachbarlichen Belange ist aus hiesiger Sicht ebenfalls umfassend Rücksicht genommen worden - insbesondere vor dem Hintergrund, dass der heutige Bebauungsplan bei anderer Gebäudestellung ein deutlich näheres Herantreten an die rückwärtige Nachbarbebauung erlauben würde (Bebauungsplan siehe Anlage 1). Der in Anlage 2 abgedruckte Vorschlag aus den Reihen der Anwohner gar gänzlich auf eine rückwärtige Bebauung zu verzichten, erscheint vor dem Hintergrund einer gewünschten baulichen Verdichtung gerade in Ortskernrandlage städtebaulich auch bei Würdigung der nachbarlichen privaten Interessen nicht ausgewogen. Selbstverständlich können Bewohner im weiteren Verfahren zum Zeitpunkt der Planoffenlage gem. § 3 Absatz 2 BauGB erneut Stellung

Vorlage Nr. 206/2013

nehmen. In diesem Zuge erfolgt dann auch eine abschließende Abwägung über die bereits jetzt eingegangene Stellungnahme.

Es wird vorgeschlagen, das Planverfahren in diesem Bereich auf Grundlage dieser Entwurfspläne fortzuführen.

Bauvorhaben Schapdettener Straße 1

Bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses (VL 102/2013) wurde die südlich an das o.g. Grundstück angrenzende Fläche mit in den Änderungsbereich einbezogen, da auch hier bekannt war, dass sich die bauliche Situation ändern wird und zudem auf Grund der überkommenen Erschließungssituation und der Eigentumsverhältnisse ein Handlungsbedarf erkennbar war.

Die Planungen für diesen Grundstücksbereich durch den Eigentümer haben sich nunmehr verfestigt. In der Sitzung sollen Entwürfe für das Grundstück präsentiert werden.

Weiteres Vorgehen

Insgesamt kann durch die zeitgleiche Planung der beiden o.g. Vorhaben eine aufeinander abgestimmte Planung forciert und planungsrechtlich verankert werden.

Falls die vorgestellten Planungen im Gemeindeentwicklungsausschuss grundsätzlich (und ggf. mit bestimmten Änderungswünschen) Zustimmung finden, soll durch die Verwaltung ein Planentwurf für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erarbeitet werden. Bevor dieser Entwurf förmlich den weiteren Verfahrensweg geht (Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB), wird er dem Gemeindeentwicklungsausschuss zur Beratung vorgelegt.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 68 „Stiftsgärten“
- Anlage 2: Stellungnahme von Anwohnern
- Anlage 3: Erläuterungsbericht zum Vorhaben Schapdettener Straße 7
- Anlage 4: Planzeichnungen zum Vorhaben Schapdettener Straße 7

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte