



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 210/2013

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
20.11.2013

Tagesordnungspunkt:

Sachstand Nachverdichtungsprojekte in Nottuln Dezember 2013

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandbericht wird zur Kenntnis genommen
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Gebiet Appelhülsen „Sportplatz Süd“ vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Gebiet Nottuln „Steinstraße Süd“ vorzubereiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Gebiet Nottuln „Antonistraße“ vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschluss 2-4:

Interne Personalkosten für die Bauleitplanung und die Verfahrensdurchführung sowie je nach Einzelfall externe Kosten für erforderliche Gutachten, sofern diese nicht von den Eigentümerinnen und Eigentümern getragen werden.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	04.12.2013		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	17.12.2013		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen am 15.01.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, in den folgenden möglichen Nachverdichtungsgebieten Gespräche mit den Eigentümern zu führen:

Appelhülsen „Sportplatz Süd“, Darup „Am Kindergarten“, Nottuln „Steinstraße Süd“, und Schapdetten „Roxeler Straße/Ecke Fuldastraße“ (vgl. Vorlage 242/2012, Gebietsübersichten s. Anlage 1).

Folgende Ergebnisse liegen vor:

1. Appelhülsen „Sportplatz Süd“

Nach aktuellem Sachstand könnten hier ca. 20 neue Bauplätze, vornehmlich für Ein- und Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen. Seit dem 30. April 2013 haben in etwa monatlich mehrere gemeinsame Termine, Einzelberatungen und Telefonate mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke stattgefunden. Es wurden mehrere mögliche Entwurfsvarianten erarbeitet und mit den Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam erörtert. Für die weitere Entwurfsplanung und die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens sind nun Gutachten zu einzelnen Fragestellungen notwendig.

Bevor das Bauleitplanverfahren eingeleitet wird und die Gemeinde die Finanzierung dieser Gutachten (teilweise) übernimmt, wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer gebeten, eine Absichtserklärung zur Baulandentwicklung abzugeben. Aus der Absichtserklärung sollte hervorgehen,

- dass die Eigentümer eine Baulandentwicklung und Nachverdichtung Ihrer Grundstücke begrüßen.
- in welchem Zeithorizont eine Bebauung der neu geschaffenen Baugrundstücke für sie in Frage kommt.
- welche Voraussetzungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer erfüllt sein müssen, damit sie sich an dem Nachverdichtungsprojekt beteiligen.
- dass die Eigentümerinnen und Eigentümer einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Brulandbachs kosten- und lastenfrei an die Gemeinde Nottuln übergeben.
- dass die Eigentümerinnen und Eigentümer sich an der gemeinsamen Finanzierung der Planungs- und Erschließungskosten durch alle Eigentümer beteiligen werden.

Die entsprechenden Absichtserklärungen seitens der Eigentümer liegen inzwischen vor. Die Absichtserklärungen sind rechtlich nicht bindend für die Eigentümerinnen und Eigentümer. Sollte sich das Vorhaben auf Grund der Gutachten als nicht umsetzbar erweisen, oder der Kostenaufwand die bisherigen Erwartungen erheblich übersteigen, verpflichten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht zu einer Weiterverfolgung des Projekts.

Aus den Absichtserklärungen ergeben sich Anforderungen, die eine Überarbeitung der bisherigen Entwürfe notwendig machen. Ein überarbeiteter Entwurf, der die Anforderungen insgesamt wiedergibt, wird erneut mit den Eigentümerinnen und Eigentümern abgestimmt. Dieser Entwurf soll die Basis für die zu beauftragenden Gutachten bilden.

Vorlage Nr. 210/2013

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung schlägt vor, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu fassen. Der Beschluss wird für eine der kommenden Sitzungen vorbereitet. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses liegt eine mit den Eigentümerinnen und Eigentümern abgestimmte „finale“ Entwurfsvariante vor.

Als nächster Schritt soll dann geklärt werden, ob sich die favorisierte Entwurfsvariante in Hinblick auf den Lärmschutz realisieren lässt. Ein Konflikt der heranrückenden Wohnbebauung mit der Nutzung der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Sportplätze soll verhindert werden.

Ist diese Frage geklärt und der Entwurf ggf. daraufhin erneut überarbeitet, soll auf Basis einer Geländevermessung ein hydrologisches Gutachten zur genauen Größe und Lage des Regenrückhaltebeckens in Auftrag gegeben werden. Für das nächste Frühjahr ist zudem eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebietes vorgesehen.

Hinsichtlich der Kosten übernimmt die Gemeinde, wie bereits in Vorlage 087/2013 erläutert, die Kosten für das Bauleitplanverfahren (Planerstellung, Verfahrensdurchführung), eine Machbarkeitsuntersuchung in Hinblick auf den Lärmschutz sowie die Kosten für die 1. Stufe der Artenschutzprüfung. Weitergehende Ingenieursleistungen und Kalkulationen wie z.B. Vermessungsleistungen, hydrologische und technische Berechnungen für Entwässerung, Straßen- und Brückenbau, Grundbuchangelegenheiten etc. sowie die tatsächlichen Baukosten sind von den Eigentümern zu tragen. Die genaue Aufteilung der Kosten und Aufgaben soll in einem Erschließungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zwischen einerseits den Eigentümerinnen und Eigentümern oder einer von diesen eingesetzten Projektentwicklungsgesellschaft und andererseits der Gemeinde festgehalten werden.

2. Darup „Am Kindergarten“

Die Fläche eignet sich für ca. 4-5 Einfamilienhäuser und wäre sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet. Insbesondere der bestehende Trampelpfad von der Coesfelder Straße zu Hof Schoppmann könnte in diesem Zuge besser ausgebaut werden. Im Gespräch signalisierte der Eigentümer grundsätzliches Interesse an einer Baulandentwicklung. Eine kurzfristige Entwicklung der Fläche ist jedoch nicht möglich.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird die Gebietsentwicklung in Abstimmung mit dem Eigentümer mittel- bis langfristig weiterverfolgen.

3. Nottuln „Steinstraße Süd“

In diesem Gebiet könnte auf ca. 12 Grundstücken eine Bebauung in 2. Reihe mit Einzelerschließung oder gemeinsamer Erschließung für jeweils zwei Grundstücke errichtet werden.

Der Einladung zu einem Informationsabend folgten etwa 50% betroffenen Anwohner. Während einige der Anwesenden eine Erweiterung des Baufeldes im Gartenbereich ausdrücklich begrüßten, konnten sich andere eine Bebauung ihres Gartens kurz- bis mittelfristig nicht vorstellen. Dabei haben einige dieser Eigentümer nichts gegen die Bebauung ihrer Nachbargrundstücke einzuwenden. Andere möchten erst Informationen über die konkrete Gestaltung der möglichen Bebauung haben, bevor sie sich eine Meinung bilden.

Vorlage Nr. 210/2013

Weiteres Vorgehen:

Da im konkreten Fall jeder Eigentümer unabhängig von den Nachbarn kostengünstig eine Erschließung zum hinteren Grundstücksteil herstellen kann, wird vorgeschlagen, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Die Verwaltung könnte den Aufstellungsbeschluss für eine der kommenden Sitzungen vorbereiten. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens haben alle Betroffenen die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. Ein gesonderter Termin zur Eigentümerinformation wäre in diesem Fall nicht mehr vorgesehen.

4. Schapdetten „Roxeler Straße/ Ecke Fuldastraße“

Hier könnten zentral im Ortskern ca. 8-9 Bauplätze entstehen. Auf Grund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs kommt es zu einer Immissionsbelastung, die eine Baulandentwicklung derzeit nicht ermöglicht.

Weiteres Vorgehen

Die Gebietsentwicklung wird in Abhängigkeit von der betrieblichen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs weiterverfolgt.

5. Eigentümeranfrage Nottuln „Antonistraße“

Am 09.07.2013 hat der Rat der Gemeinde Nottuln die Zielvorstellungen für Nachverdichtung in Nottuln beschlossen (Vorlage 087/2013). Daraufhin haben sich in Nottuln im dem bereits von der Verwaltung identifizierten Bereich zwischen Dülmener Straße, Antonistraße und Lerchenhain einige interessierte Anwohner gemeldet. Nach aktueller Analyse der Verwaltung könnten hier im günstigsten Fall bis zu 10 neue Bauplätze entstehen. Im November wurden die betroffenen Anwohner zu einem ersten Gespräch eingeladen. Etwas Dreiviertel der Eingeladenen haben an dem Termin teilgenommen. Es stellte sich heraus, dass zwei bis drei Parteien ein akutes Interesse an der Baulandentwicklung und Veräußerung der hinteren Grundstücksteile haben. Die anderen Anwesenden würden dieser Entwicklung auf den Nachbargrundstücken nicht entgegenstehen, haben aber selbst derzeit kein Interesse an einer Baulandentwicklung. Insbesondere ein für eine große gemeinsame Erschließung notwendiges Grundstück steht nicht zur Verfügung. Die Nachverdichtung ist daher nur als Einzelererschließung der hinteren Grundstücke möglich. Die Mindestanforderungen für die Grundstücksgrößen aus den Zielvorstellungen für die Nachverdichtung in Nottuln sind im vorliegenden Fall knapp erfüllt.

Weiteres Vorgehen

Im Dezember soll eine schriftliche Abfrage des Nachverdichtungsinteresses aller Betroffenen Grundstückseigentümer erfolgen. Zu Beginn des kommenden Jahres könnte dann ggf. ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Fazit:

Wie erwartet gestalten sich die Nachverdichtungsprojekte als sehr zeitaufwendig und langwierig. Dennoch zeichnet sich gerade für die zwei größeren Pilotgebiete Appelhülsen „Sportplatz Süd“ und Nottuln „Steinstraße Süd“ eine positive Entwicklung in Richtung Baulandausweisung ab. Die Verwaltung wird die Entwicklung weiter intensiv betreuen, so dass hier möglicherweise bereits innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre neue Bauplätze zur Verfügung stehen werden.

Vorlage Nr. 210/2013

Eigentümer, die sich nach den Zielvorstellungen für Nachverdichtung in Nottuln eine Baulandentwicklung gemeinsam mit Ihren Nachbarn anstreben, können sich weiterhin gerne bei der Gemeinde melden.

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht Pilotprojekte Nachverdichtung

Verfasst:
gez. Frau Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte