



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **038/2014**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
25.02.2014

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 139 "Appelhülsen, Südlich des Sportplatzes"; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Appelhülsen, Südlich des Sportplatzes“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für den in Anlage 2 abgegrenzten Geltungsbereich soll eingeleitet werden (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB). Dort soll ein Wohngebiet entwickelt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Interner Personalaufwand sowie etwa 8.000 € Planungskosten (Artenschutzprüfung sowie Lärmgutachten).

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 zu einem späteren Zeitpunkt in einem Erschließungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	12.03.2014	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	25.03.2014	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung vom 04.12.2013 und des Rates vom 17.12.2013 wurde umfassend über die laufenden Nachverdichtungsprojekte berichtet (VL 210/2013). Unter anderem wurde die Verwaltung beauftragt, für ein Gebiet südlich des Sportplatzes in Appelhülsen einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen.

Der aktuelle Sachstand soll im Folgenden noch einmal zusammengefasst werden:

Sachstand

Nach aktuellem Sachstand könnten im Rahmen der Nachverdichtung kurzfristig 20 neue Bauplätze, vornehmlich für Ein- und Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen. Angesichts der weit vorangeschrittenen Vermarktung und Entwicklung des Baugebietes Hellersiedlung ist von einem weiteren Bedarf auszugehen.

Gemeinsam mit den Eigentümern wurde in einem aufwändigen Abstimmungsprozess ein erster städtebaulicher Entwurf entwickelt (Skizze siehe Anlage 1). Die Eigentümer haben zudem schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt, dass sie grundsätzlich Interesse an der Entwicklung haben und einigen maßgeblichen Rahmenbedingungen (etwa Abstände zu Gewässern) zustimmen.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, nun einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu fassen. Dies hat den Vorteil, dass die bislang noch entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Mischgebiet, Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Fläche) ohne aufwändiges formelles Verfahren berichtigt werden können. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung soll dennoch in vollem Umfang stattfinden.

Neben der eigentlichen Fläche für die Nachverdichtung umfasst der Bebauungsplan auch die angrenzende Bestandsbebauung, um die Bebaubarkeit hier ebenfalls zu ordnen.

Im Bebauungsplanverfahren sind zunächst einige kritische Punkte zu klären. Dies ist zum einen der Aspekt Lärmschutz. Ein Konflikt der heranrückenden Wohnbebauung mit der Nutzung der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Sportplätze soll verhindert werden; als Nebenaspekt sind auch die Belastungen durch Verkehrslärm und gewerblichen Lärm mit zu prüfen. Zum anderen ist angesichts der teilweise dichten vorhandenen Vegetation der Aspekt Artenschutz besonders zu prüfen.

Nur wenn sich hier keine unüberwindbaren Probleme ergeben, kann das Planverfahren fortgeführt werden. Die Gutachten können kurzfristig beauftragt werden.

Vorlage Nr. 038/2014

Nach Vorliegen der Ergebnisse sollen die politischen Gremien erneut beteiligt werden und ein Entwurf für einen Bebauungsplan vorgelegt werden. Im Nachgang sind dann durch die Eigentümer weitergehende Ingenieurgutachten vorzulegen. Insbesondere die Entwässerung des Gebietes ist noch im Detail zu prüfen. Eine entsprechende aufwändige Untersuchung ist jedoch erst nach Prüfung der o.g. problematischen Rahmenbedingungen sinnvoll.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurfsskizze

Anlage 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte