



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **077/2014**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
17.04.2014

Tagesordnungspunkt:

Nachverdichtung im Bereich Antonistraße / Lerchenhain / Dülmener Straße

Beschlussvorschlag:

1. Das Nachverdichtungsprojekt „Antonistraße / Lerchenhain / Dülmener Straße“ wird weiter verfolgt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der im Sachverhalt genannten Rahmenbedingungen zu erstellen und den politischen Gremien vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst nur interner Planungsaufwand.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	07.05.2014	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Auf Grund des Handlungskonzepts Siedlungsentwicklung Nottuln 2025 (Ratsbeschluss vom 18.09.2012; VL 170/2012) unterstützt die Verwaltung Nachverdichtungsprojekte in Nottuln. Wie zuletzt im Sachstandsbericht Nachverdichtung im Rat am 17.12.2013 berichtet (VL 210/2013), arbeitet die Verwaltung hier zunächst eine eigene Prioritätenliste ab. In weiteren Gebieten wird die Verwaltung immer dann aktiv, wenn aus der Bürgerschaft heraus – am besten von einer Gruppe und nicht nur Einzelpersonen – ein Interesse an einer Nachverdichtung geäußert wird.

Im durch die Straßen Lerchenhain, Antonistraße, Dülmener Straße abgegrenzten Quartier (siehe auch Anlage 1) war dies Mitte 2013 der Fall. Da dieser Bereich aus Sicht der Verwaltung für eine Nachverdichtung grundsätzlich gut geeignet ist, wurden daraufhin alle Eigentümer im November 2013 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen und dort die Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung erläutert. Im Anschluss wurden die Eigentümer im Dezember 2013 noch einmal schriftlich gebeten, der Verwaltung Ihre favorisierte Lösung mitzuteilen (Schreiben mit Anhängen siehe Anlage 1). Dabei hat die Verwaltung drei verschiedene Varianten vorgeschlagen:

- *Variante 1: „Status-quo“* (d.h. hier Bebauung nach § 34 BauGB; i.d.R. keine Bebauung in 2. Reihe möglich)
- *Variante 2: „Beschränkte und geordnete Nachverdichtung“* (d.h. separates von der 1. Reihe abgesetztes Baufeld in 2. Reihe)
- *Variante 3: „Flexible Entwicklung“* (d.h.: weite Teile der Grundstücke werden als Baufeld ausgewiesen)

Eine vierte sehr weitgehende Variante (Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße im Gartenbereich) wurde frühzeitig ausgeschlossen, da in der Informationsveranstaltung bereits deutlich wurde, dass diese sowohl von Befürwortern als auch von Gegnern einer Nachverdichtung abgelehnt wurde.

Meinungsbild der Eigentümer

In der Befragung der Eigentümer zeigt sich ein differenziertes Meinungsbild. Eine Unterstützung des Vorhabens zeigt sich bei einer Mehrheit der Eigentümer; allerdings gibt es auch eine Reihe von Personen, die eine Nachverdichtung grundsätzlich ablehnt (bezogen auf Grundstücke: 1/3). Insgesamt wird eher eine flexible als eine regulierte Form der Nachverdichtung gewünscht.

	Anzahl der Eigentümer
Variante 1 „Status-Quo“	5 Eigentümer (von 4 Grundstücken)
Variante 2 „Beschränkte und geordnete Nachverdichtung“	2 Eigentümer
Variante 3 „Flexible Entwicklung“	6 Eigentümer

Die Verteilung der bevorzugten Varianten auf die betroffenen Grundstücke ist aus Gründen des Datenschutzes nur der Karte in der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage 076/2014 zu entnehmen.

Vorschlag zum weiteren Verfahren

Insgesamt ist angesichts dieses differenzierten Meinungsbildes eine sorgfältige Abwägung zwischen den verschiedenen Interessen erforderlich. Einerseits bestünde die Möglichkeit, bei Aufstellung eines Bebauungsplanes vergleichsweise kurzfristig einige Baugrundstücke ohne Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich in einem gewachsenen Umfeld zur Verfügung zu stellen. Andererseits bedeutet eine Nachverdichtung in 2. Reihe einen gravierenden Eingriff in jahrzehntelang gewachsene (Garten-)Strukturen.

Eine Hilfestellung bieten im weiteren Verfahren die „Zielvorstellungen für eine Nachverdichtung in Nottuln“, die der Rat am 09.07.2013 beschlossen hat (VL 087/2013). Diese Leitlinien sind in Anlage 2 erneut abgedruckt.

Demnach kann ein Nachverdichtungsprojekt auch dann weiterverfolgt werden, wenn sich Einzelne gegen das Projekt aussprechen.

Eine wichtige Voraussetzung ist, dass eine größere zusammenhängende Fläche entsteht, auf der eine Nachverdichtung gewünscht ist. Dies liegt hier vor. Einige weitere Voraussetzungen müssen erst noch geprüft werden (z.B. Erschließung und ruhender Verkehr).

Inbesondere angesichts des heterogenen Meinungsbildes sollte auf eine geordnete Nachverdichtung Wert gelegt werden, auch wenn die Mehrheit eher eine flexible Lösung wünscht. Denn nur so können auch die Wünsche der Eigentümer mit einbezogen werden, die sich gegen eine Nachverdichtung aussprechen. In diesem Fall sind z.B. restriktive Beschränkungen der Höhe von Baukörpern in 2. Reihe besonders wichtig. Außerdem könnte der Abstand der Bebauung zu Grenzen von Eigentümern die kein Interesse an der Nachverdichtung haben über das übliche Maß hinaus (z.B. 5 m statt 3 m und keine Garagen im Grenzabstand) vergrößert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Nachverdichtungsprojekt angesichts der o.g. Rahmenbedingungen weiter zu verfolgen. Als nächsten Arbeitsschritt kann die Verwaltung

Vorlage Nr. 077/2014

einen Bebauungsplanentwurf entwickeln, der – geleitet von den o.g. Zielvorstellungen – die verschiedenen Interessen zusammen führt. Auch wenn nicht zu erwarten, dass ein solcher Entwurf von allen Beteiligten als sinnvoller Kompromiss angesehen wird, kann so doch die Akzeptanz für das Projekt steigen.

Dieser Entwurf könnte im 3. Quartal 2014 den politischen Gremien vorgelegt werden und im Anschluss das Bebauungsplanverfahren einschließlich der vorgegebenen Öffentlichkeitsbeteiligungen starten.

Anlagen:

Anlage 1: Informationsschreiben an die Eigentümer mit Darstellung der Varianten

Anlage 2: Zielvorstellungen für die Nachverdichtung in Nottuln

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte