

Zielvorstellungen für Nachverdichtung in Nottuln gemäß Ratsbeschluss vom 09.07.2013

- 1. Nachverdichtung nicht um jeden Preis: Nicht jeder Bereich ist geeignet. Es wird mit allen betroffenen Eigentümern ein Konsens gesucht. Ist eine Minderheit gegen das Projekt, kann das Projekt trotzdem fortgeführt werden.**
 - Das Vorgehen „Nachverdichtung nur mit Zustimmung aller Nachbarn“ ist nicht praktikabel. Dem einzelnen Nachbarn wird damit ein Recht zum Eingriff in die Eigentumsrechte gewährt, das über keine rechtliche Grundlage verfügt. Im Übrigen ist dies auch nicht gängige Praxis bei anderen Bauprojekten: Wenn zum Beispiel ein neues Baugebiet am Ortsrand entsteht, sind die bisherigen Ortsrandbewohner in der Regel nicht mit der Planung einverstanden – das Baugebiet wird aber dennoch entwickelt. Auch in jüngerer Zeit wurden in der Abwägung von Bebauungsplanverfahren Einzelinteressen von Nachbarn zurückgestellt.

- 2. Ausreichende Grundstücksgrößen: Mindestens 350 m²**
 - Entsprechend der Nachfragen bei der Gemeinde Nottuln

- 3. Keine Entwicklung nur für einzelne Bauwillige. Bebauungsplan für mindestens 4 zusammenhängende Baugrundstücke mit ausreichender Grundstücksgröße (bzw. 1400 m²)**
 - Akzeptanz in der Nachbarschaft, keine Bevorzugung Einzelner. Verhältnis Aufwand/Nutzen.

- 4. Ausreichendes Stellplatzangebot nach Bauordnung NRW und individuelle Prüfung der Besucherstellplätze**
 - Im Einzelfall können mehr Stellplätze notwendig sein, als bauordnungsrechtlich vorgesehen

- 5. Eindeutige Orientierung: Neue Baukörper und Stellplätze/Garagen so anordnen, dass eine eindeutige Orientierung (vorne und hinten) und geschützte private Freibereiche entstehen**
 - Schutz der Nachbarschaft. Einheitliches Bild durch Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken

- 6. Maßstab des Bestandes beachten: Gebäudehöhe und Bauvolumen im Blockinnenbereich genauso wie oder kleiner als am Blockrand**
 - Schutz der Nachbarschaft. Positives städtebauliches Gesamtbild.

7. Gestaltungsfestsetzungen für Haupthaus, Anbauten und Begrünung in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern

- Gestaltungsfestsetzungen tragen zu einer städtebaulich einheitlichen Entwicklung des Gebiets bei und können dadurch den Wert einer Siedlung erhöhen. Kleinere Siedlungen mit einheitlichem Bild werden häufig als „stimmiger“ empfunden. Gleichzeitig schränken Gestaltungsfestsetzungen die individuelle Gestaltung der Gebäude ein und können so den Absatz von Grundstücken erschweren. Es ist schwierig, die Einhaltung der Festsetzungen langfristig zu kontrollieren. Art und Umfang der Gestaltungsfestsetzungen sollen daher mit den betroffenen Grundstückseigentümern gemeinsam erarbeitet werden.

8. Gemeinsame Erschließung vor Einzellerschließung. Vernetzung mit dem Umfeld durch Wege. Die Wege im Nachverdichtungsgebiet sollen öffentlich zugänglich sein. Privatstraßen nur in Ausnahmefällen.

- Das Nachverdichtungsgebiet soll gut in die bestehenden Gebiete eingebunden werden. Für die Vernetzung ist es wichtig, dass das Gebiet öffentlich zugänglich ist. Wegen der Verkehrssicherungspflicht ist es besser, wenn die öffentlich zugänglichen Straßen von der öffentlichen Hand unterhalten werden.

9. Bei Bedarf Umgestaltung des öffentlichen Raums im Umfeld des Nachverdichtungsgebietes

- Vorrangiges Ziel soll es sein, das Nachverdichtungsgebiet selbst ansprechend, d.h. z. B. auch mit Bäumen im öffentlichen Raum, zu gestalten. Je nach Größe des Gebiets sind ggf. zusätzliche Maßnahmen im Umfeld notwendig (z. B. Besucherstellplätze).