



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **113/2014**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
25.08.2014

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Stiftsgärten" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB;
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 1 gegebenen Abwägungsempfehlungen werden beschlossen.
2. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“ (Anlage 2) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung (Anlage 4-8) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens sowie der erforderlichen Gutachten tragen die Antragsteller.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	10.09.2014	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	16.09.2014	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Die Eigentümer der nebeneinander liegenden Grundstücke Schapdettener Straße 1 und 7 sind Mitte 2013 unabhängig voneinander auf die Gemeinde zugekommen, da Sie eine grundlegende bauliche Neugestaltung der Grundstücke planten. In beiden Fällen wurde eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen beantragt, um eine an die heutigen Bedürfnisse angepasste Wohnbebauung realisieren zu können.

Das Verfahren kann nun mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. In Anlage 1 findet sich eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag; in den Anlagen 2-7 die eigentlichen Verfahrensunterlagen und in den Anlagen 8 und 9 die gegenwärtigen Planungen des Vorhabenträger. Letztere dienen nur der Information über den aktuellen Sachstand. Die künftige Bebaubarkeit richtet sich einzig an den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Anlage 2 in Verbindung mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 68 (siehe Anlage 3).

Verfahrensverlauf

Erstmalig vorgestellt wurden die Pläne der Vorhabenträger in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses vom 26.06.2013 sowie des Rates vom 09.07.2013 (VL 102/2013). In diesen Sitzungen ist ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst worden. Aus den Sitzungen heraus sind jedoch durch die Verwaltung und die politischen Gremien eine Reihe von Änderungsvorschlägen entwickelt worden. Diese sind im Anschluss in die Planung eingearbeitet worden. Zudem konnte sich im September 2013 die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und Stellung beziehen. In dieser Beteiligungsphase ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. In der Folge sind die Pläne ebenfalls noch einmal modifiziert worden (s.u.).

Über den Sachstand und die überarbeitete Planung wurde der Gemeindeentwicklungsausschuss am 04.12.2013 informiert (VL 206/2013). Auf dieser Grundlage hat im Zeitraum vom 18.07.2014 bis 18.08.2014 die Offenlage der Planunterlagen stattgefunden.

Städtebauliche Bewertung, Entwurf des Bebauungsplanes

Im Verlauf des Verfahrens haben sich einige Punkte herauskristallisiert, auf die besonders intensiv eingegangen werden musste. Diese sollen hier kurz zusammengefasst werden. Weitere Details ergeben sich aus der Begründung in Anlage 4.

Vorlage Nr. 113/2014

1. Neugestaltung im Kreuzungsbereich

Die verkehrliche Erschließung im Geltungsbereich hat sich nach dem Bau des Kreisverkehrs massiv geändert. Eine aus dieser Zeit verbliebene Verkehrsfläche ist seitdem ohne besonderen Nutzen. Hier sollte durch den Bebauungsplan eine Neuordnung herbeigeführt werden, um das teilweise unattraktive Erscheinungsbild zu verbessern und um eine auf die heutige verkehrliche Situation angepasste Erschließung zu erreichen. Im Gespräch mit den künftigen Eigentümern und dem Landesbetrieb Straßenbau (Eigentümer der Wegeparzelle) konnte eine grundsätzliche (und für die Gemeinde kostenneutrale) Einigung zur künftigen Situation erreicht werden. Dies ermöglicht einerseits ein gewisses Vorziehen der Gebäude im Vergleich zu heute und eine Umgestaltungsmöglichkeit für die angrenzenden Stellplätze. Außerdem erhält die Gemeinde die Möglichkeit, den bestehenden Fußweg am Kreisverkehr zu verbreitern.

2. Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 1 wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans potentielle Quartiere für eine Fledermauspopulation bestanden (siehe Anlage 5). Dies konnte jedoch durch eine umfassende Untersuchung während der Brutphase (mehrere Detektorbegehungen sowie Einsatz von Horchboxen) ausgeschlossen werden (siehe Anlage 6).

Durch die zusätzliche Untersuchung ist es zu einer Verfahrensverzögerung von etwa 3-4 Monaten gekommen.

3. Bedenken der Anwohner

Zu Beginn des Verfahrens wurden von Anwohner Bedenken gegen das geplante Vorhaben geäußert (siehe Anlage 1). Durch eine Vielzahl von kleineren Maßnahmen konnte diesbezüglich Rücksicht genommen werden:

- Einrichtung eines 2 m-breiten Grünstreifens zwischen Mischgebiet und Wohngebiet,
- Verschiebung der Baukörper zur Schapdettener Straße; so konnte der Abstand zwischen Bestandsbebauung und neuen Gebäuden spürbar vergrößert werden,
- Durchfahrtsverbot zwischen Mischgebiet und Spielplatzfläche, um dauerhaft eine Anbindung via Busenbaum zu verhindern,
- Verbot von Carports und Garagen im hinteren Grundstücksbereich, um einen gestuften Übergang zwischen Mischgebiet und Wohngebiet sicherzustellen.

Vorlage Nr. 113/2014

Insgesamt konnte so auf die Bedenken der Anwohner in einem deutlichen Maß Rücksicht genommen werden. Gerade auch im Vergleich zum heute geltenden Bauplanungsrecht (siehe Anlage 3) hat sich die Situation entspannt. Die vorgebrachte Forderung der Anwohner gänzlich auf die Bebaubarkeit der hinteren Grundstücksteile zu verzichten, ist aus Sicht der Verwaltung zum einen nach Umsetzung der o.g. Maßnahmen unbegründet und zum anderen auch städtebaulich nicht mit der Zielstellung vereinbar, an zentralen Stellen des Ortsteils eine gewisse Verdichtung zu erreichen.

4. Ausweisung als Mischgebiet

Grundsätzlich ist als Art der baulichen Nutzung größtenteils unverändert ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht weiterhin der städtebaulichen Zielstellung. Hier, in zentraler Lage an der Ortsdurchfahrt Nottulns, entspricht eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung dem gewünschten Gebietscharakter.

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich sind jedoch im Jahr 2014 mehrere gewerbliche Nutzungen entfallen (Gastronomie, Einzelhandel mit Blumen). Angesichts der Nutzungsstruktur im übrigen Mischgebiet (hier überwiegt die Wohnnutzung deutlich) ist ein „Kippen“ des Mischgebietes zu befürchten. Daher kann auch eine Neubebauung nicht allein aus Wohnungen bestehen (siehe auch Stellungnahme des Bauordnungsamtes in Anlage 1). Um die erforderlichen gewerblichen Nutzungen an sinnvollen Orten zu konzentrieren, wird neu festgesetzt, dass in 50 % der Geschossfläche der Erdgeschosse in den Straßen zugewandten Bereichen des Mischgebiets das Wohnen unzulässig ist. Dies führt zu einer Belebung der Straßenzüge. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts, das diesem Bereich eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb des zentralen Hauptversorgungsbereichs zuordnet.

Diese Festsetzung war bei den Vorhabenträgern umstritten. Aus Sicht der Verwaltung ist sie jedoch aus den oben genannten Gründen städtebaulich sinnvoll und bedeutet keine unverhältnismäßige Einschränkung.

Fazit

Aus Sicht der Verwaltung ist somit ein guter Planungsstand erreicht. Der Satzungsbeschluss kann gefällt werden.

Insgesamt kann es durch die Änderung des Bebauungsplanes zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung an dieser sensiblen Stelle kommen. Gemeinsam mit dem neu entstandenen Einkaufszentrum an der Appelhülsener Straße und der Neugestaltung der Bepflanzung am Kreisverkehr ergibt sich ein hochwertiges Entree für den Ortskern.

Vorlage Nr. 113/2014

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschlag
- Anlage 2: Planzeichnung, neu
- Anlage 3: Planzeichnung, alt
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Artenschutzprüfung Stufe 1
- Anlage 6: Untersuchung zum Fledermausvorkommen
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 8: Planung zum Gebäude Schapdettener Straße 1
- Anlage 9: Planung zum Gebäude Schapdettener Straße 7

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte