



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **130/2014**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
10.09.2014

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 141 "Zwischen Antonistraße und Lerchenhain";
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zwischen Antonistraße und Lerchenhain“ für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer geordneten und nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung.

Finanzielle Auswirkungen:

Interner Personalaufwand sowie etwa 3.000 € für Fachgutachten (vrsl. Schallschutz im Bereich der Dülmener Straße sowie Artenschutzprüfung Stufe I).

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	25.09.2014	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	21.10.2014	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

Sachverhalt:

Sachstand

Im Zuge der Diskussion um Nachverdichtungsprojekte hatte sich eine Reihe von Anwohnern aus dem Bereich zwischen Antonistraße und Lerchenhain zusammengeschlossen und bei der Gemeindeverwaltung um eine Aufnahme in das Nachverdichtungsprogramm gebeten. Im Anschluss hat eine Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft stattgefunden und ist eine schriftliche Meinungsabfrage erfolgt. Über die Ergebnisse wurde in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 07.05.2014 berichtet (VL 076/2014 sowie 077/2014). In der Sitzung wurde beschlossen, das Nachverdichtungsprojekt weiter zu verfolgen sowie einen Vorentwurf für einen Bebauungsplanentwurf zu fertigen und diesen der Politik vorzulegen. Ein entsprechender Vorentwurf liegt nun vor (siehe Anlage 1).

Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf

Bei der Befragung der Eigentümer im Geltungsbereich hatte sich heraus gestellt, dass eine Mehrheit eine Nachverdichtung unterstützt. Die betroffenen Grundstücke bilden dabei einen zusammenhängenden Bereich. Allerdings gab es auch eine Reihe von Anwohnern, die die Nachverdichtung nicht wünscht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist daher vom Ziel geprägt, die Nachverdichtung so zu ermöglichen, dass auch auf diese Anwohner Rücksicht genommen wird. Insgesamt weist der Bebauungsplanentwurf folgende Kernmerkmale auf:

1. In der 1. Reihe werden die Festsetzungen so gewählt, dass der bisherige Bestand geschützt ist und Anbauten in einem gewissen Maß zugelassen werden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude findet eine Orientierung am Bestand statt; es wird jedoch auch hier ein gewisser Spielraum ermöglicht. Hier ist noch eine Auswertung aller vorhandenen Bauakten erforderlich, um das bestehende Höhenniveau zu recherchieren. Insofern sind bei dieser Festsetzung noch leichte Änderungen möglich.
2. In der 2. Reihe werden nur da Baufenster ausgewiesen, wo dies von den Eigentümern explizit gewünscht wurde. Es entsteht eine Möglichkeit für die Errichtung von vrsl. acht (tlw. eher kleinen) Einfamilienhäusern.
3. Dieses Baufenster entsteht in einigem Abstand zur 1. Reihe. So ist eine klare Trennung dieser Bereiche und somit eine geordnete Entwicklung möglich.
4. In der 2. Reihe gelten deutlich stärkere Einschränkungen für die Bebaubarkeit:
 - a. Geringere Trauf- und Firshöhen; verbunden mit einer geringeren zulässigen

Vorlage Nr. 130/2014

Dachneigung.

- b. Ausschluss bestimmter Arten der Nutzung (insbesondere „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“).
- c. Beschränkung auf Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Haus.
- d. Erhöhung des Abstandes zur Grenze von Eigentümern, die nicht an der Nachverdichtung teilnehmen wollen, von den sonst üblichen 3 m auf 5 m.
- e. Definition von Flächen, die von baulichen Anlagen frei zu halten sind in einigen seitlichen Grenzbereichen, um hier insbesondere die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Terrassen oder sonstigen Nebenanlagen zu verhindern. Auch so kann auf die Nachbarn besondere Rücksicht genommen werden.
- f. Beschränkung der Baufeldtiefe auf 12 m, um zu massive Gebäude im Blockinneren zu verhindern.

Weiteres Vorgehen

Es wird vorgeschlagen, dass in dieser Sitzung ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Dabei soll jedoch im Sinne einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung nicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Gerade die frühzeitige Bürgerbeteiligung ermöglicht es der Öffentlichkeit, zu einem sehr frühen Verfahrenszeitpunkt Einfluss auf die Ausgestaltung des Planes zu nehmen.

Anlagen:

Anlage 1: Vorentwurf des Bebauungsplanes

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte