



Gemeinde Nottuln  
Die Bürgermeisterin

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. **025/2016**

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**17.02.2016**

### Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße,,

### Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird grundsätzlich begrüßt. Vorhabenträger und Verwaltung sollen einen Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages fertigen und den politischen Gremien gemeinsam mit einem Aufstellungsbeschluss zur Entscheidung vorlegen.

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	02.03.2016	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Mahnke

## **Sachverhalt:**

Es liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ vor (siehe Anlage 1). Ziel ist eine Nachverdichtung am östlichen Rand des Wohngebietes.

## **Ausgangslage**

Bei der Entwicklung des Baugebietes „Westlich Dülmener Straße“ wurden Grundstücke am östlichen Rand des Geltungsbereiches auch in Abstimmung mit den damaligen Eigentümern nicht in die Entwicklung einbezogen. Rund um die Bestandsbebauung entlang der Dülmener Straße wurde ein Baufeld ausgewiesen; im rückwärtigen Bereich wurde die Nutzungsmöglichkeit jedoch durch Ausweisung einer privaten Grünfläche eingeschränkt. Anlage 2 ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## **Antrag**

Der nun vorliegende Antrag hat die Zielstellung, auch im Bereich der damals ausgewiesenen privaten Grünfläche eine Bebauungsmöglichkeit zu schaffen, die über eine neue kleine Stichstraße erschlossen würde. Insgesamt würden acht Einfamilienhäuser entstehen, davon vier im Bereich, in dem bereits heute Baurecht besteht, und vier weitere im Bereich der heutigen privaten Grünfläche.

## **Procedere**

Um das Vorhaben zu ermöglichen, müsste einerseits der Bebauungsplan Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ im beschleunigten Verfahren geändert werden. Andererseits ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich, in dem die Gemeinde die Standards für den Straßenbau einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur festlegt. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten würde die Straße dann auf die Gemeinde Nottuln übertragen (kostenfrei).

## **Städtebauliche Bewertung**

Grundsätzlich ist das Vorhaben zu begrüßen. Durch die Maßnahme könnten acht derzeit dringend erforderliche Bauplätze in Nottuln ohne weiteren Verbrauch von Flächen im Außenbereich verfügbar werden. Der Standort ist als Lücke zwischen zwei bebauten Bereichen städtebaulich gut für eine Entwicklung geeignet. Es ist zu erwarten, dass die Situation den Ortseingang Nottulns an dieser Stelle aufwertet und sich die geplante

Vorlage Nr. 025/2016

Bebauung harmonisch in das Umfeld einfügt.

Allerdings sind aus Sicht der Verwaltung einige Details vorab zu prüfen:

- Die Anbindung der neuen Stichstraße erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich mit der Dülmener Straße. Angesichts der bestehenden Tempo-30-Zone bestehen aus Sicht der Verwaltung zwar keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings ist hier noch eine Detailplanung z.B. zur Führung des Fußgängerverkehrs oder zur Geschwindigkeitsreduzierung in diesem Bereich erforderlich.
- Die entstehenden Häuser in der privaten Grünfläche müssen in jedem Fall an das Trennsystem angeschlossen werden. Für die Häuser an der Dülmener Straße ist dies zumindest zu empfehlen. Nach erster Prüfung reicht die Kapazität des bestehenden Regenrückhaltebeckens für einen Anschluss aus. Ob der Anschluss auf Grund der topografischen Bedingungen möglich ist, ist noch zu prüfen.
- Das in Rede stehende Vorhaben profitiert aus mehreren Gründen von der Lage am Rande eines erst vor wenigen Jahren entwickelten Baugebietes. Der Anschluss an eine fertig ausgebaute öffentliche Straße mit entsprechender Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vrsl. möglich; dies schließt die Nutzung des Regenrückhaltebeckens mit ein. Ferner profitieren die neuen Baugrundstücke von den angrenzend großzügig vorhandenen öffentlichen Grün- und Spielflächen. Ferner ist für diese Fläche auf Grund der Wahl des beschleunigten Verfahrens anders als bei der Erstentwicklung des Gebietes kein Naturschutzausgleich erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Verwaltung angemessen, im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages eine Partizipation an der öffentlichen Infrastruktur einzufordern. Rechtlich möglich sind hier ausschließlich Maßnahmen, die dem Gebiet zu Gute kommen bzw. zu denen ein unmittelbarer inhaltlicher Zusammenhang besteht. Denkbar wäre z.B. eine weitere Aufwertung der Grün- bzw. Spielflächen oder eine Kostenbeteiligung am angrenzend im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes Südlich Lerchenhain angedachten Kreisverkehrs an der Dülmener Straße.

## **Fazit**

Auf Grund der oben genannten Argumente ist das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung städtebaulich zu begrüßen. Vor dem Fassen eines Aufstellungsbeschlusses sollte jedoch zunächst über einen städtebaulichen Vertrag beraten werden, in dem Fragen zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger und eine Aussage zu den o.g. noch offenen Punkten getroffen wird.

Vorlage Nr. 025/2016

**Anlagen:**

Anlage 1: Antrag mit Planzeichnung

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

Verfasst:  
gez. Fuchte

Fachbereichsleitung:  
gez. Fuchte