



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **072/2016**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
11.05.2016

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 "Westlich Dülmener Straße"; hier:
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für den in Anlage 2 abgegrenzten Änderungsbereich wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Ziel des Verfahrens ist die Umwandlung einer Grünfläche in ein Wohngebiet sowie die Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen.

Finanzielle Auswirkungen:

Geringer Personalaufwand. Die Kosten für Gutachten etc. trägt der Vorhabenträger. Kosten für die Erschließung trägt der Vorhabenträger vollständig.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	01.06.2016	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	14.06.2016	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Mahnke

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses vom 02.03.2016 (VL 025/2016) wurde die Planung des Investors für eine Erweiterung des Baugebietes „Westlich Dülmener Straße“ im Bereich der Bestandsbebauung vorgestellt und durch das Gremium begrüßt. Nunmehr haben sich die Planungen aus Sicht der Verwaltung so weit konkretisiert, dass das erforderliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet werden kann.

Seit der Sitzung haben sich zwei erfreuliche neue Entwicklungen ergeben:

1. Erweiterung des Plangebietes

Wie aus den Reihen des Ausschusses angeregt, hat die Investorin Kontakt mit den südlich angrenzenden Grundstückseigentümern aufgenommen. Im Gespräch hat sich die Möglichkeit ergeben, das Gebiet in südliche Richtung um einen Bauplatz zu erweitern. Eine weiterreichende Entwicklung ist derzeit von den Eigentümern nicht gewünscht, aber bei der geplanten Erschließung langfristig dennoch möglich.

2. Potentieller Standort für einen Kindergarten

Im Nachgang zur Sitzung im März wurde wie in der gemeinsamen Sitzung des Familienausschusses mit dem Gemeindeentwicklungsausschuss am 19.04.2016 (VL 044/2016) der Bedarf für perspektivisch zwei zusätzliche Kindergartenstandorten festgestellt. Der hier in Rede stehende Standort ist aus Sicht der Verwaltung – auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des Baugebietes „Südlich Lerchenhain“ – ideal für einen Kindergartenstandort. Der Investor steht einer solchen Entwicklung sehr offen gegenüber. Denkbar ist ein Modell, in dem der Investor das Objekt errichtet und an den künftigen Träger entsprechend der durch das Kibiz vorgegeben Rahmenbedingungen vermietet. Langfristig wäre bei sinkender Nachfrage eine Weiternutzung des Objektes als Doppelhaus denkbar. Der Investor hat in dieser Form bereits die Erweiterung des Gerburgis-Kindergartens realisiert.

Anlage 1 ist eine Planung des Investors zu entnehmen, die die Kindergartenplanung berücksichtigt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird diesbezüglich noch keine Vorentscheidung getroffen. Vorgesehen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem auch Kindergärten zulässig wären. Die entsprechenden erforderlichen Beschlüssen können zu einem späteren Zeitpunkt in den hierfür erforderlichen Gremien gefasst werden. Sollte das Modell eines Kindergartens nicht zum Tragen kommen, könnten stattdessen an diesem Standort drei Einfamilienhäuser entstehen.

Verkehrliche Erschließung

Gerade vor dem Hintergrund des angedachten Kindergartens ist eine gute verkehrliche Erschließung wichtig. Neben der hier geplanten ausreichenden Stellplatzzahl ist eine gute fußläufige Anbindung besonders wichtig. Da auf der südlichen Seite der Elisabeth-Selbert-Straße kein Fußweg besteht und der Fußweg auf der nördlichen Seite durch eine Grünfläche von der Straße getrennt ist, muss hier eine zusätzliche Verbindung zur neuen Stichstraße geschaffen werden.

Die genaue Ausführung muss im Planverfahren noch geprüft werden. Allerdings kann vermutlich durch eine bestehende Anbindung des Containerstandortes in Verbindung mit einem sehr kurzen Fußweg auf der Südseite der Elisabeth-Selbert-Straße eine sichere Anbindung erreicht werden (wird in der Sitzung skizziert).

Weiteres Vorgehen

Während des Planverfahrens werden die offenen technischen Aspekte der Erschließung durch entsprechende Fachingenieure bzw. hausintern geprüft (Ver- und Entsorgung, Fußwegeanbindung, erforderliche Beschaffenheit der neuen Straße) und die entsprechenden Parameter in einem Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger fixiert.

Gleichzeitig finden Verhandlungen zwischen Investorin, zukünftigem Träger des Kindergartens und der Gemeinde Nottuln statt, um die Möglichkeit der Realisierung im Detail zu prüfen. Die erforderlichen Gremien werden hierzu rechtzeitig mit einer gesonderten Beschlussvorlage beteiligt. Hierbei sind selbstverständlich noch Optimierungen des in Anlage 2 gezeigten Entwurfs in Bezug auf den Kindergarten möglich.

Auch wenn es sich um ein beschleunigtes Änderungsverfahren handelt, findet zudem während des Planverfahrens selbstverständlich eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Anlagen:

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2: Abgrenzung des Änderungsbereichs

Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte