

Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **073/2016**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **12.05.2016**

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 "Darup, Zu den Alpen" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Darup, Zu den Alpen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch).

Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung eines Wohnbaugebietes.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Planverfahrens sowie der Erschließung werden vom Flächeneigentümer vollständig getragen.

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:

Ausgangssituation

Wie mehrfach diskutiert, besteht derzeit auch in den kleineren Ortsteilen Darup und Schapdetten großer Bedarf nach Baugrundstücken. Nachdem zum Jahresbeginn ein kleines und kurzfristig zu realisierendes Baugebiet in Schapdetten auf den Weg gebracht wurde, hat die Verwaltung die in Darup bestehenden Optionen geprüft.

Angesichts der sehr hohen landesplanerischen Restriktionen für die kleinen Ortsteile ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren sowie einer damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes ein hoher Verfahrensaufwand sowie eine mehrjährige Verfahrensdauer zu erwarten.

Um dennoch den kurzfristigen Bedarf in Darup abfangen zu können, hat die Verwaltung geprüft, ob Flächen verfügbar sein könnten, auf denen eine Umsetzung im beschleunigten Verfahren möglich ist. Dies sind vor allem solche Flächen, auf denen eine Schaffung von Bauplanungsrecht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB möglich ist. Dies sind in der Regel Innenbereichsflächen.

Flächenauswahl

Eine derartig geeignete Fläche konnte in Verlängerung der Straße „Zu den Alpen" gefunden werden. Hier befindet sich zweiseitig begrenzt durch eine Waldfläche sowie die Bestandsbebauung an den Straßen Zu den Alpen und Triftweg eine knapp 4.000 m² große Wiesenfläche, die sich nach erster Einschätzung gut für die Entwicklung eines kleinen Baugebietes mit vrsl. ca. sechs Grundstücken für Einfamilienhäuser (siehe Anlage 1) eignet.

Planungsrechtlich ist hier eine Umsetzung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zulässig. Zwar handelt es sich um keine „klassische" Innenentwicklung jedoch ist die Anwendung des Verfahrens dennoch möglich, da die recht kleine Fläche an zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und durch den Waldrand auf der anderen Seite eine scharfe Zäsur gebildet ist. Durch diese besondere städtebauliche Prägung der kleinen Außenbereichsfläche ist nach der Kommentierung zum Baugesetzbuch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich.

Dies hat insbesondere den Vorteil, dass der Flächennutzungsplan, der hier derzeit noch „Fläche für die Landwirtschaft" darstellt, ohne formelles Verfahren im Nachgang zur Planaufstellung berichtigt werden kann. Dies ermöglicht ein zügiges Verfahren ohne die sonst bestehenden hohen landesplanerischen Hürden.

Umsetzungsmodell

Eigentümerin der Fläche ist die Katholische Kirchengemeinde St. Martin. Dort besteht eine hohe Bereitschaft, hier die Entwicklung des Baugebietes durchzuführen. Vorgesehen ist die Vergabe von Erbpachtgrundstücken.

Die Katholische Kirche würde sämtliche anfallenden Planungs-, Ingenieurs- und Erschließungskosten tragen. Das genaue Procedere würden Kirche und Gemeinde Nottuln in einem Erschließungsvertrag regeln. Sichergestellt ist jedem Fall, dass für die Gemeinde Nottuln keine Kosten entstehen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen würden diese dann kostenfrei an die Gemeinde Nottuln übergeben.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens wird ein städtebaulicher Entwurf gefertigt und die technischen Rahmenbedingungen (Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung) geprüft. Im Anschluss erfolgt selbstverständlich eine Öffentlichkeitsbeteiligung.

Weitere Gebietsentwicklung im Ortsteil Darup

Durch die Schaffung von ca. sechs Bauplätzen wird die Nachfrage im Ortsteil Darup nach jetziger Schätzung nur für einen gewissen Zeitraum gestillt werden. Daher untersucht die Verwaltung weiterhin die Alternativen für ein etwas größeres Baugebiet. Dies wird parallel zur Entwicklung des hier vorgestellten Plangebietes durchgeführt, da dies, wie oben erläutert, ein mehrjähriges Planverfahren nach sich zieht. Für eine Gebietsentwicklung ist aus Sicht von Kirche und Gemeinde eine kircheneigene Fläche zwischen Friedhof und Westerhiege geeignet. Neben den genannten planungsrechtlichen Schwierigkeiten sind hier jedoch vor einer Umsetzung die an dem dortigen Standort bekannten Hochwasser-Probleme zu lösen.

Über die Vor-Planungen wird die Verwaltung die politischen Gremien regelmäßig informieren.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte