



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **048/2017**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
21.02.2017

Tagesordnungspunkt:

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Stiftsgärten"; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“ mit der Festsetzung eines neuen Baufensters im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird für den in Anlage 2 abgegrenzten Änderungsbereich eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB). Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 werden durch den Antragssteller getragen.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	08.03.2017	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	14.03.2017	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Änderungsantrag für den B-Plan Nr. 68 „Stiftsgärten“ vor (siehe Anlage 1). Der Antragssteller möchte im rückwärtigen Bereich seines Grundstückes ein weiteres Baufenster ausgewiesen bekommen, um so ein eingeschossiges Wohnhaus errichten zu können. Dies soll ein 3-Generationenwohnen auf dem Grundstück ermöglichen (Anlage 3). Die bereits bestehenden übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“ würden unverändert bleiben.

Städtebauliche Bewertung

Die Verwaltung äußert bezüglich des Antrags keine städtebaulichen Bedenken und steht dem Thema der geordneten Nachverdichtung positiv gegenüber. Die vorgelegten Planungen lassen erwarten, dass sich das Vorhaben an diesem Standort gut einfügt.

Zufahrt

Neben der oben erläuterten Planänderung, bittet der Antragsteller ferner zu prüfen, ob ein Ankauf eines Streifens der angrenzenden Spielplatzfläche möglich ist, der dann als Zufahrt für das Bauvorhaben genutzt werden kann. Als Vorbereitung für einen Verkauf wäre ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Dieses Ansinnen wird durch die Verwaltung negativ bewertet. Dies ist wie folgt begründet:

Zwar befinden sich in diesem Grundstückstreifen keine Spielgeräte, dennoch wäre es falsch, die bestehende ohnehin kleine Spielplatzparzelle (ca. 300 m²) weiter zu zerschneiden. Das gilt sowohl für den Fall, dass der Spielplatz erhalten wird – in diesem Fall bietet dieser Streifen Flexibilität für eine perspektivische Aufwertung des Spielplatzes – als auch für den Fall einer Aufgabe des Spielplatzstandortes, die im Rahmen des Spielplatzkonzeptes für diesen Standort als Möglichkeit empfohlen wurde. In letzterem Fall bestünde – ggf. unter Optimierung des Wendeplatzes – zumindest die Möglichkeit, das kleine Grundstück für Wohnzwecke (Single-Haus) zu veräußern. Diese Zukunftsperspektive wäre mit einer Zerschneidung des Grundstücks dauerhaft ausgeschlossen; es verbliebe eine nicht mehr nutzbare Restgrünfläche.

Alternativ hat der Antragsteller die Möglichkeit (wenn auch mit höherem Aufwand), die Erschließung über das vordere Grundstück herzustellen.

Insgesamt wird daher empfohlen, für den Bereich der Spielplatzfläche keine Bebauungsplanänderung herbeizuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Grundstücksveräußerung der Haupt- und

Vorlage Nr. 048/2017

Finanzausschuss zuständig ist. Da ein Grundstücksverkauf jedoch erst nach Änderung des Bebauungsplanes möglich ist, erübrigt sich eine diesbezügliche Entscheidung, wenn im Rahmen dieser Vorlage als Ziel des Planverfahrens definiert wird, dass im Bereich des Spielplatzes keine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen wird.

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsantrag

Anlage 2: Änderungsbereich der 6. Änderung des B-Plans Nr. 68

Anlage 3: Planungsskizze Bauvorhaben

Anlage 4: Foto Vorortsituation Wendehammer/Spielplatz

Anlage 5: Ausschnitt B-Plan Nr. 68

Verfasst:
gez. Deuter, Jonas

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte