



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. 102/2017
Produktbereich/Betriebszweig: 09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen Datum: 01.06.2017

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Schul-, Sport- und Erholungszentrum" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schul-, Sport- und Erholungszentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für den in Anlage 1 abgegrenzten Änderungsbereich wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB).

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Änderungsverfahren entstehen interne Personalkosten (ca. 50 h) sowie Kosten für Fachgutachten (vrs! Artenschutz und Immissionsschutz) in Höhe von rund 8.000 €.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	21.06.2017		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	11.07.2017		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

Sachverhalt:

In der Sitzung des Rates vom 23.05.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung für die Standorte für Flüchtlingsunterkünfte in Appelhülsen und Nottuln so zu modifizieren, dass Wohnraum flexibel für Flüchtlinge und sozialen Wohnungsbau entstehen kann (VL 083/2017).

Als erster Schritt zur Umsetzung dieses Auftrages ist es nunmehr erforderlich, Planungsrecht für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, da für Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus die planungsrechtlichen Erleichterungen des § 246 BauGB nicht angewendet werden können. Im Falle des Standortes Appelhülsen Heitbrink ist dieses Verfahren sehr aufwändig. Das entsprechende Procedere wird unmittelbar nach der Sommerpause skizziert. Im Falle des Standortes Nottuln Rudolf-Harbig-Straße ist das erforderliche Verfahren weniger aufwändig und soll daher mit dieser Vorlage im Sinne einer zügigen Umsetzung auf den Weg gebracht werden.

Derzeitiges Planungsrecht

Das in Rede stehende ca. 3.000 m² große Baugrundstück ist in Anlage 1 zu erkennen. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Schul-, Sport- und Erholungszentrum“. Dieser setzt hier bislang „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen“ fest (Auszug siehe Anlage 2). Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport dar.

Verfahren

Um hier die Errichtung von Wohnungen (planungsrechtlich ist die Eigenschaft „geförderter Wohnungsbau“ ohne Belang) zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 erforderlich. Hierbei kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. In diesem Fall kann im Nachgang eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung soll auch im beschleunigten Verfahren selbstverständlich stattfinden.

Künftige Festsetzungen

Festgesetzt werden müsste zur Verwirklichung der o.g. Zielstellung ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Um eine wirtschaftlich tragfähige Lösung darstellen zu können, ist es nach erster Einschätzung erforderlich, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mindestens zwei Vollgeschosse zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Bebauung auf der

Vorlage Nr. 102/2017

gegenüberliegenden Seite der Rudolf-Harbig-Straße wird im weiteren Planungsverfahren detailliert darzulegen sein, wie durch gestalterische Festsetzungen, die Nutzung des natürlichen Geländeneiveaus sowie entsprechenden Trauf- und Firsthöhen dennoch ein harmonisches städtebauliches Bild entstehen kann, das sich in die gewachsene Situation einfügt.

Immissionsschutz

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an zwei Sportanlagen (Freibad und Sportplatz). Weitere Sportanlagen befinden sich Umfeld. Durch die geplanten Festsetzungen rückt die Wohnbebauung näher als bislang an die Sportanlagen heran. Im Verfahren muss daher frühzeitig gutachterlich geprüft werden, ob die in der 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (18. BImSchV) festgelegten Grenzwerte eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung des Betriebes der Sportanlagen soll dabei in jedem Fall vermieden werden. Dies stellt eine hohe Hürde dar, da für den Bau von Flüchtlingsunterkünften im Bereich des Immissionsschutzes Erleichterungen galten, die für herkömmlichen Wohnungsbau nicht anzuwenden sind. Sehr wahrscheinlich ist die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Änderungsbereichs

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Schul-, Sport- und Erholungszentrum“

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte