



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **084/2018**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
05.06.2018

Tagesordnungspunkt:

81. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Appelhülsen Dirksfeld"; hier: Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss des Rates vom 15.03.2016 (VL 007/2016) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Appelhülsen Dirksfeld“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird aufgehoben.
2. Das Verfahren zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Appelhülsen Dirksfeld“ für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich im Parallelverfahren wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB). Ziel der Verfahren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses sowie die Entwicklung eines Wohngebietes, das überwiegend der Errichtung von Mehrfamilienhäusern dient.

Finanzielle Auswirkungen:

interner Personalaufwand sowie ca. 15.000-20.000 € für Fachgutachten (Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Immissionsschutz)

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	20.06.2018	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

...

Vorlage Nr. 084/2018

Rat	03.07.2018		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Sachstand

Am 15.03.2016 hatte der Rat beschlossen (VL 007/2016), ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Appelhülsen Dirksfeld“ einzuleiten. Ziel des Planverfahrens war die Entwicklung eines Wohngebietes, das vorrangig dem sozialen Wohnungsbau dient und in diesem Segment max. 40 bis 50 Wohneinheiten für max. 100 Personen entstehen.

Im Nachgang wurde die Standortsituation für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses näher betrachtet (GUO vom 13.09.2017; VL 143/2017). Nach Vorlage der abschließenden Prüfergebnisse wurde beschlossen, den Standort Dirksfeld für diesen Zweck zu verwenden. Zudem wurde beschlossen: „Bezahlbarer Wohnraum für junge Leute, Alleinerziehende und Senioren sowie geförderter Wohnraum wird auf die Restfläche des gemeindeeigenen Grundstückes begrenzt. Weiterer bezahlbarer Wohnraum im obigen Sinne soll durch Überplanung der Flächen des heutigen Feuerwehrgerätehauses entstehen, sobald die Feuerwehr dieses geräumt hat“. Diese Entwicklung macht die Überarbeitung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Im Nachgang zu diesem Beschluss hat die Verwaltung die notwendigen Vorprüfungen für die Einleitung der Bauleitplanverfahren durchgeführt:

1. Für das Feuerwehrgerätehaus sind zwei Grundstücksanbindungen für die verkehrliche Erschließung erforderlich. Auf Grund der angrenzenden Landesstraße war eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erforderlich. Hier konnte grdsl. Zustimmung für die Maßnahme erzielt werden, wobei Regelungen für eine maximale Zufahrtsbreite getroffen werden müssen.
2. Die Vorplanung für das Feuerwehrgerätehaus konnte durch das Gebäudemanagement in Abstimmung mit der Wehrführung soweit vorgebracht werden, dass die wesentlichen Rahmenbedingungen für ein Feuerwehrgerätehaus nun bekannt sind. Hierzu hatte die Wehrführung einen Anforderungskatalog erstellt. Auf dessen Grundlage hat das Gebäudemanagement unter Anwendung der derzeitigen technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen eine Vorplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanverfahren können daher nun die erforderlichen Festlegungen getroffen werden: Dies betrifft die Lage auf dem Grundstück, die Anbindung an die Landesstraße sowie die erforderliche Grundstücksgröße (Skizze siehe Anlage 2). Das neue Grundstück für das Feuerwehrgerätehaus wird knapp 4.800 m² umfassen; zum Vergleich: bisher sind es ca. 1.700 m². Hinzu kommen Flächen für die Regenrückhaltung. Auf Grund der erforderlichen Grundstückstiefe musste zudem der Standort vom Nordteil des Plangebietes an den südlichen Rand

Vorlage Nr. 084/2018

verlegt werden. Alle weiteren Details der Gebäudeplanung werden parallel zur Aufstellung der beiden Bauleitpläne erarbeitet, um vorbehaltlich der entsprechenden Beschlüsse und der Verfügbarkeit der erforderlichen Mittel, eine zügige Umsetzung nach Abschluss der Bauleitplanverfahren zu ermöglichen.

3. Es hat eine Prüfung des erforderlichen Planverfahrens stattgefunden (siehe Kapitel Verfahren).

Im weiteren Planverfahren werden weitere fachgutachterliche Prüfungen stattfinden müssen. Dies betrifft insbesondere immissionsschutzrechtliche Fragen. Zum einen muss untersucht werden, wie der Schallschutz für das Wohngebiet angesichts der Überschreitung der Lärmrichtwerte der DIN 18005 durch Lindenstraße und A 43 sichergestellt werden kann. Zum anderen muss der vom Feuerwehrgerätehaus ausgehende Lärm im Hinblick auf die bestehende und künftig entstehende Wohnbebauung geprüft werden.

Nächster Schritt ist die Erstellung eines neuen städtebaulichen Entwurfes. Deutlich ist bereits jetzt, dass nach Abzug der Flächen für das Gerätehaus lediglich rund 4.000 m² für eine Wohngebietsentwicklung verbleiben. Nach Abzug der Flächen für die Erschließung einschließlich Schallschutzmaßnahmen sowie der Flächen für die Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltung für Feuerwehr und Wohngebiet) werden als Nettobauland weniger als 3.000 m² verbleiben. Je nach Ausführung der Erschließung entsteht so abhängig von den Rahmenbedingungen des künftigen Bebauungsplans und der gewählten Architektur ein Potential für etwa 3-4 Mehrfamilienhäusern mit je ca. 6-8 Wohneinheiten. Vor dem Hintergrund einer angestrebten durchmischten Bebauung könnten hiervon z.B. je etwa 2-3 Wohneinheiten als geförderter Wohnraum ausgeführt werden. Hier gibt der Bebauungsplan jedoch zunächst nur die Rahmenbedingungen vor. Details können erst im Zuge künftiger Grundstücksveräußerungen genannt werden.

Verfahren

Wie bereits berichtet ist angesichts der aktuellen Rechtsprechung die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB nicht möglich, da die Entwicklung auf Flächen des Außenbereichs im Sinne von § 35 BauGB stattfinden soll. Auch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist nicht möglich, da dieses Verfahren lediglich für die Wohngebietsentwicklung vorgesehen ist.

Somit verbleibt als einzige Möglichkeit das Regelverfahren. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln hier derzeit Fläche für die Landwirtschaft darstellt (Auszug siehe Anlage 3), ist somit zudem auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Aus diesen Gründen ist von einer Verfahrensdauer von nicht unter zwei Jahren bei reibungslosem Ablauf zu rechnen.

Grunderwerb

Für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ist der Ankauf einer kleinen privaten Fläche erforderlich. Zudem ist für die Gesamtentwicklung der Ankauf der Flächen der GIG mbH notwendig. Nach Durchführung entsprechender Verhandlungen wird die Verwaltung diesbezüglich mit einer gesonderten Beschlussvorlage auf die Gremien zukommen.

Einbeziehung weiterer Flächen

Angesichts der weiter angespannten Lage auf dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Appelhülsen wurde seitens der Verwaltung angeregt, eine Wohnbaulandentwicklung voranzutreiben, die über das nun vorgesehene Plangebiet hinausgeht. Die angrenzenden Grundstückseigentümer hatten diesbezüglich Bereitschaft signalisiert. Beschlussgemäß hat die Verwaltung nunmehr eine Gebietsabgrenzung vorgelegt, die dies nicht berücksichtigt.

Seitens der der Verwaltung wird erneut darauf hingewiesen, dass hier eine der wenigen Flächen im Ortsteil vorliegt, die auf Grund der Darstellung im Regionalplan in vergleichsweise kurzer Zeit entwickelt werden könnten. Ein neues durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser geprägtes Gebiet hätte hier gemeinsam mit den an der Lindenstraße entstehenden Mehrfamilienhäusern einen guten Mix unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht. Zudem könnte die entstehende Infrastruktur (ggf. erforderlicher Ausbau von Knoten, Ausbau der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur etc.) wirtschaftlicher genutzt werden können.

Die Verwaltung beabsichtigt nun, den Entwurf zumindest so auszulegen, dass eine künftige Entwicklung zumindest möglich bleibt.

Anlagen:

Anlage 1: Plangebietsabgrenzung

Anlage 2: Skizze Feuerwehrgerätehaus

Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte