Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **137/2023**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **17.08.2023**

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld„ hinsichtlich des Spielplatzes im beschleunigten Verfahren; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Ein Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird eingeleitet.
2. Über die Schließung des Spielplatzes wird abschließend erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses im o.g. Bebauungsplanverfahren entschieden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Gespräche mit den Initiatorinnen des genossenschaftlichen altersgerechten Wohnungsbaus zu konkretisieren und das Projekt positiv zu begleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Verkauft werden, beziehungswiese gegen wertgleiche Genossenschaftsanteile in eine Genossenschaft eingebracht werden können etwa 1.800 m^2 Fläche. Hierfür ist ein gesonderter Einbringungsbeschluss erforderlich. Für diesen Bereich liegt der Bodenrichtwert bei 250 € / m^2 (also ca. 450.000 €). Ggf. sind jedoch bestimmte Abschläge beim Preis hinzunehmen, da das Grundstück durch den Zuschnitt gewissen Einschränkungen unterliegt.

Es ist mit Planungskosten sowie internem Personalaufwand für die Änderung des Bebauungsplanes zu rechnen.

Durch die Verlagerung der bestehenden Spielgeräte auf die benachbarte Fläche und die Einzäunung der Fläche entstehen Kosten.

Klimatische Auswirkungen:

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wie im Sachverhalt beschrieben, wird eine weitere Bodenversieglung ermöglicht. Wachsende Bodenversieglungen begünstigen u.a. die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtern im

...

Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden.

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungstermin**		**Behandlung**	
Ausschuss Planen und Bauen	29.08.2023		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	19.09.2023		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnes

Sachverhalt:

In der jüngsten Vergangenheit ist die Wohnungsbaugenossenschaft „Lerchenhorst e.G." unter kommunaler Beteiligung gegründet worden (siehe Vorlage 208/2022). Ziel ist eine qualitativ gute, nachhaltige und zugleich der Allgemeinheit dienende Flächenerschließung vorzunehmen. Das Interesse nach genossenschaftlichem Wohnungsbau in Nottuln ist groß, sei es im Bereich der Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter:innen, Auszubildenden oder aber auch für altersgerechtem Wohnungsbau für Nottulner Bürger:innen.

Da die Gemeinde derzeit kaum im Besitz von Wohnbauflächen ist, die kurzfristig bebaut werden können, hat sich die Verwaltung auf die Suche nach geeigneten Standorten gemacht, die in absehbarer Zeit zu Wohnbauland entwickelt werden können.

In Abstimmung mit dem Fachbereich 4 wurden die Spielplätze im Ortsteil Nottuln und speziell der Nottulner Süden betrachtet. Besonders in Anbetracht der geplanten Neubaugebiete „Südlich Lerchenhain", „Niederstockumer Weg" und „Am Hangendfeld II" und dort neu entstehenden Spielplätzen/-flächen, stellt sich für den Nottulner Süden die Frage, welche Spielplätze zukünftig noch erhalten werden sollen.

Der Spielplatz „Nikolaus-Groß-Straße" (Teilbereich A) hat eine Größe von ca. 1.800 m^2. Die Spielfläche und die gut erhaltenen Spielgeräte, vor allem für Kleinkinder, befinden sich im westlichen Teil der Fläche, der östliche Teil der Fläche wird als Wiese genutzt.
Die Verwaltung verfolgt die Idee, die Spielplatzfläche auf die ca. 550 m^2 große gegenüberliegende „inselartige" Grünfläche (Teilbereich B) zu verlegen. Dieser Bereich müsste dann selbstverständlich aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden, sodass kein Sicherheitsrisiko für die spielenden Kleinkinder besteht. Die vorhandenen Spielgeräte könnten umgesetzt werden. Die derzeit genutzte Spielplatzfläche hingegen könnte zukünftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld" könnten beide Nutzungsänderungen vorgenommen werden. Dementsprechend ist ein beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um eine Win-Win-Situation, da zum einen, einer derzeit ungenutzten Grünfläche eine Nutzung zugeführt wird und zum anderen im Rahmen der Innenverdichtung Wohnbauflächen entwickelt werden können.

Um insbesondere den Bürgern und den Nachbarn ausreichend Möglichkeit zur Beteiligung zu geben, sollte jedoch erst nach den Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanänderungsverfahren über die endgültige Verlagerung des Spielplatzes entschieden werden.

Das Grundstück des Spielplatzes „Nikolaus-Groß-Straße" ist aus Sicht der Verwaltung als Wohnbauland nutzbar, wenngleich der ungleichmäßige Flächenzuschnitt die Nutzbarkeit einschränken.

In der jüngsten Vergangenheit hat sich eine kleine Gruppe von Nottulner Bürgerinnen bei der Gemeinde Nottuln gemeldet, die gerne gemeinsam ein Wohnbauprojekt umsetzen würden. Das Ziel dieser Initiatorinnen ist es, das eigene (zu groß gewordene) Haus aufzugeben und zu verkaufen und dafür gemeinschaftlich ein altengerechtes, genossenschaftliches Wohnbauprojekt zu konzipieren. Hierfür suchen die Initiatorinnen nach einem geeigneten Grundstück, welches integriert in einem vorhandenen Wohngebiet liegt und gut an die vorhandene Nottulner Infrastruktur angeschlossen ist. Die Fläche des Spielplatzes „Nikolaus-Große-Straße" erfüllt diese Kriterien und würde sich für ein solches Projekt sehr gut eignen.

Voraussichtlich sollen 10-12 Wohneinheiten (nach Nutzbarkeit des Grundstückes) errichtet werden. Es sollen freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Die Nutzer:innen sollen 50 plus Jahre alt sein und sich in die bestehende Genossenschaft einbringen. Unter frühzeitiger und intensiver Einbeziehung der künftigen Bewohner:innen soll eine Wohnanlage mit hoher Aufenthaltsqualität und geringer Umweltbelastung entwickelt werden. Gemeinschaftseinrichtungen wie Küche, Gemeinschaftsaufenthaltsraum sollen Bestandteil des Konzepts werden. In Abstimmungsterminen mit den Interessenten sollen die Bedürfnisse und Erwartungen der Bewohner:innen im Hinblick auf die konkrete Gestaltung und die zu schaffenden Räumlichkeiten sowie der Architektur ermittelt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Spielplatz Nikolaus-Groß-Straße

Verfasst:
gez. Breuksch

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch